

LOPEZ-SANTACRUZ.S.L.U.

Plano
7

C/Luis Vives nº 24
41930 Bornos (Sevilla)
Tlf. 952620880
Email: lopez.santacruz@gmail.com

Nombre
SUS-CH.3 (Málaga)

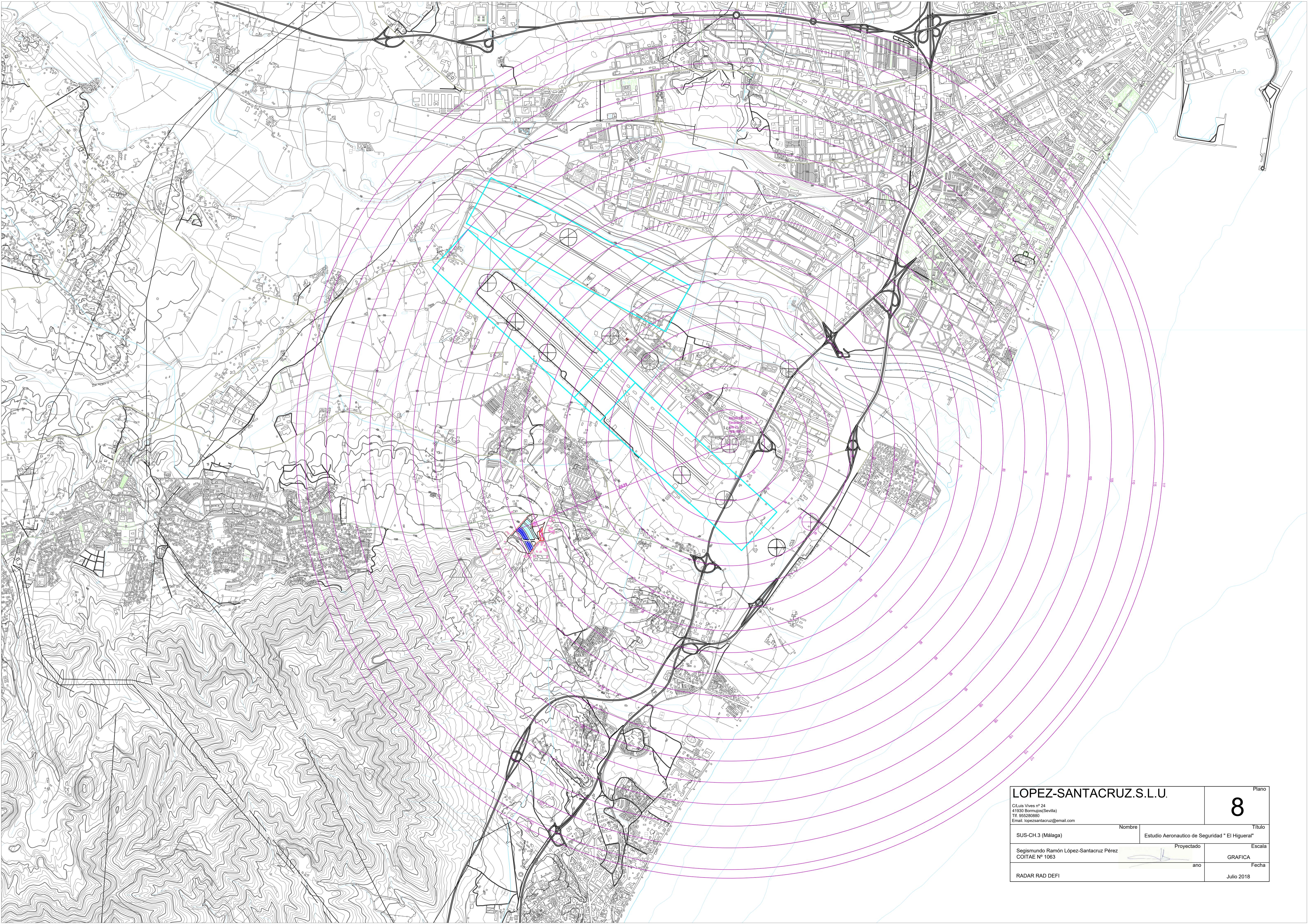
Título
Estudio Aeronáutico de Seguridad "El Higueral"

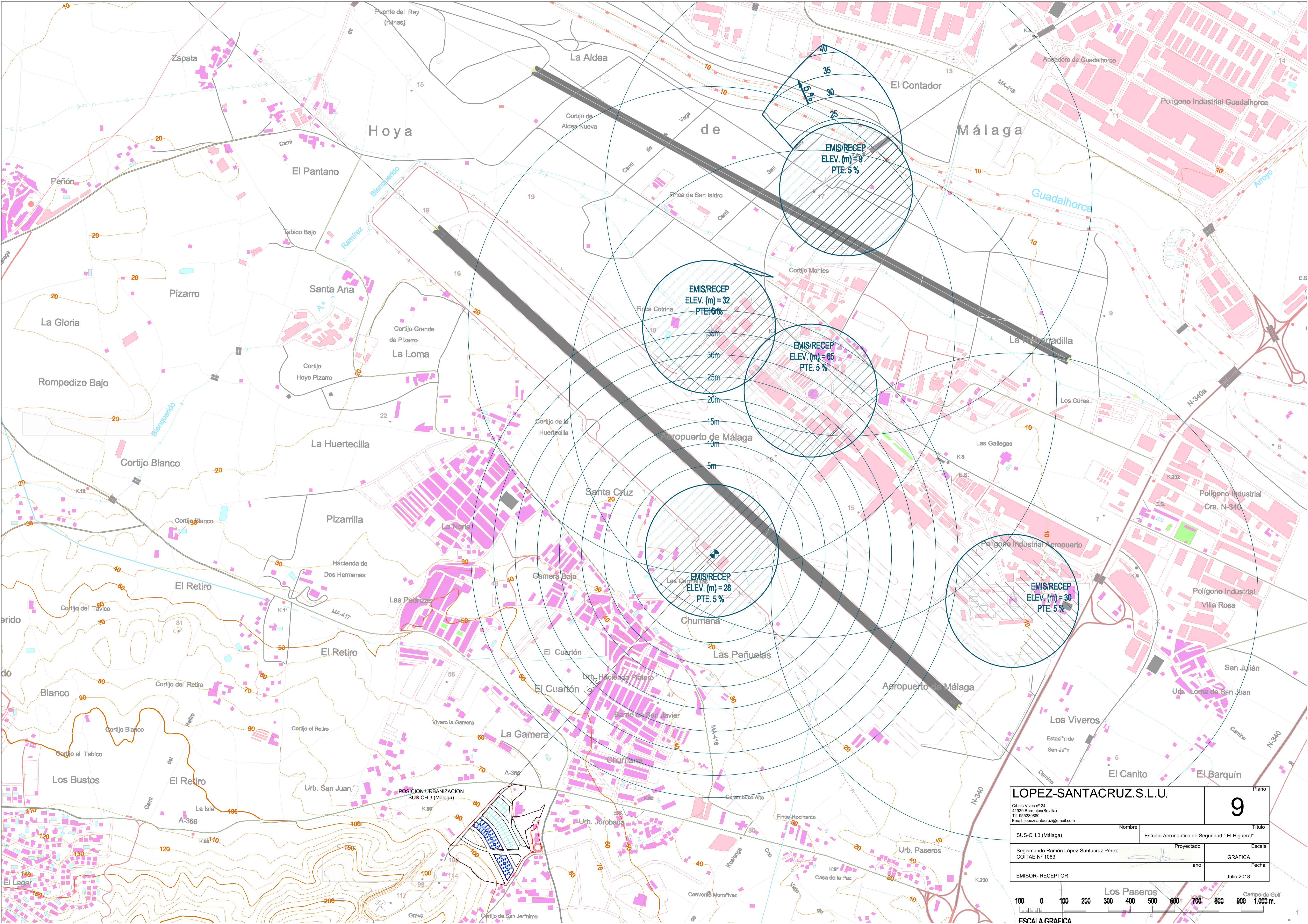
Proyectado
Segismundo Ramón López-Santacruz Pérez
COITAE N° 1063

Escala
GRAFICA

ano
RADAR 1 MGA

Fecha
Julio 2018





**- ANEJO 6 -
COMUNICACIONES CON LAS COMPAÑÍAS Y ADMINISTRACIONES ACTUANTES**

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH-3, “EL HIGUERAL”, DEL PGOU DE MÁLAGA, FORMULADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

(Expte. EA/MA/048/19)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha Ley transpone al ordenamiento interno la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Los artículos 39 y 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico. En el artículo 40.3 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo 8 del Decreto 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, así como el Art.7.1 del Decreto del Presidente 3/2020 del 3 de Septiembre sobre reestructuración de Consejerías, establecen que corresponden a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible las competencias en materia de Medio Ambiente. Por su parte, el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establece en su Disposición adicional novena que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 de dicho Decreto 226/2020.

Por ello, y de acuerdo con el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, corresponde a esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias en materia de Medio Ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del Informe Ambiental Estratégico, acorde al procedimiento establecido en el art. 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado Informe Ambiental Estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objeto de este Plan Parcial de Ordenación es llevar a cabo el desarrollo de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga para los terrenos



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 1/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

incluidos en el denominado sector SUS-CH-03 “El Higueral”

El Sector SUS-CH-3 está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y cuenta con asignación de parámetros urbanísticos atribuidos por el PGOU de Málaga para su desarrollo.

La ficha de planeamiento del Sector SUS-CH-3 establece una superficie total para el ámbito de 106.453,90 m², adscribiendo el total de la superficie al área de reparto AR-SUS-R de uso Residencial con tipología de Unifamiliar Aislada UAS-1. La edificabilidad bruta atribuida al Plan Parcial es de 0,1704 m²t/m²s, que aplicado a la superficie total resulta una superficie edificable de 18,048,27 m²t. La densidad prevista es de 13 viviendas por hectárea obteniendo un máximo de 137 viviendas.

En el PPO se establecen las reservas correspondientes al sistema general de áreas libres, sistema viario y equipamientos docente y deportivo.

El artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) del artículo 40, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, el Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo urbanizable SUS-CH-3 “El Higueral” del PGOU de Málaga, en el T.M. de Málaga, se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 22 de julio de 2019 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo no consolidado SUS-CH-3 “El Higueral”, acompañándose documentación con el contenido establecido en los artículos 39.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La documentación aportada, en formato digital, consiste en borrador de documento urbanístico y documento ambiental estratégico, fechados en julio de 2018.

Analizada la documentación aportada junto a la solicitud de inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica, se verifica que el contenido del documento ambiental estratégico presentado no se halla completo, al no incluir una valoración en materia de cambio climático en los términos en que lo exige el artículo 39.1 j) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tras la nueva modificación incorporada por el apartado cinco de la disposición final primera de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Consecuentemente, con fecha 4 de septiembre de 2019, esta Delegación Territorial emitió al Ayuntamiento de Málaga el correspondiente requerimiento de subsanación.

Recibida, el 10 de febrero de 2020, la subsanación solicitada, y una vez analizada la misma junto con el resto de la documentación ya anteriormente estudiada, se verifica que el Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo no consolidado SUS-CH-3 “El Higueral” del PGOU de Málaga es un plan de desarrollo de un planeamiento general que no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, incardinándose, pues, en el supuesto de hecho que se describe en el artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada



de la Calidad Ambiental.

El 14 de mayo de 2020 se emite, por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Málaga, Resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Málaga, a tramitarse mediante el procedimiento simplificado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 40.3.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De acuerdo con los artículos 39.2 y 40.6.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	
Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.	29.01.2020
Servicio de Espacios Naturales Protegidos. Dpto. de Vías Pecuarias	15.07.2021
Servicio de Gestión del Medio Natural.	16.10.2019/23.04.2021
Departamento Calidad del Aire.	13.10.2020
Departamento de Residuos y Calidad del suelo	20.07.2021
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico:	
Servicio de Bienes Culturales.	11.11.2019
Servicio de Carreteras.	23.09.2019

De los informes recibidos se adjunta copia en el Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

En el anexo I del presente informe ambiental estratégico se hace un resumen del contenido del documento urbanístico y del documento ambiental estratégico presentados.

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente Informe Ambiental Estratégico, “4. Valoración Ambiental del Plan”.





Junta de Andalucía

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO

4.1.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico

Con fecha 27 de enero de 2020, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Protección relativa al Dominio Público Hidráulico

Es objeto del presente informe analizar si la actuación propuesta, puede suponer algún tipo de impacto en el dominio público hidráulico, y en su caso, analizar si las medidas que se proyectan son suficientes para minimizar el daño, para que en su caso pueda ser admitida la alternativa elegida, al tratarse de un impacto moderado.

Los impactos que se pueden producir en el dominio público hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público, de los cauces, el uso del agua y la generación de efluentes. A tal efecto, se tendrán en cuenta los factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

También es relevante el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para obtener un uso eficiente.

El art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, establece la definición de dominio público hidráulico, considerando como tal:

- 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, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación del agua de mar.

Con carácter general, el tratamiento que se dé al dominio público hidráulico deberá ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

La consecución y logro de los objetivos ambientales tendrá repercusiones sociales y económicas positivas, que en relación al medio hídrico propiciarán un medio renovado y mejorado. Desde el punto de vista económico, se considera que se deberán destinar mayores recursos cuantitativos para la implantación



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 4/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



de las medidas que consigan una gestión eficaz. En este sentido, se valorará la incorporación de recursos no convencionales que conllevarán un aumento del coste repercutido.

Aguas continentales. Aguas superficiales

Estudiada la zona en la que se sitúa la parcela, nos consta como dominio público hidráulico de cauces, el Arroyo La Calera y otro arroyo innombrado, aportando el interesado el estudio hidrológico hidráulico para los cauces indicados . A tal efecto se deberá tener en cuenta los artículos 5 y 6 del TRLA.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones.

En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Se observa en el gráfico presentado respecto a la alternativa núm 2, que tanto el uso residencial, como el uso equipamiento, quedan fuera de la zona de servidumbre del arroyo cañada de la calera, pero se observa que se encuentra en la zona de policía, ya que se encuentra en la zona de 100 m que linda con el cauce.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como 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. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hídrica.

Riesgos de inundación

Se entiende por zonas inundables los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

A tal efecto, se identificarán las zonas con riesgo de inundación tanto hidráulicas como costeras y se





establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de inundación, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones aisladas o construidas sin autorización que por encontrarse en lugares de riesgo quedarán fuera de ordenación.

Respecto del estudio de inundabilidad el Rio Guadalhorce, se comprueba que no existe riesgo de inundabilidad.



Aguas continentales. Aguas subterráneas:

El ámbito que cubre el sector objeto del plan parcial, está afectado directamente por la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo las siguiente masa de agua ES060- MSBT060.037, que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de MALO, resultando que los principales problemas que presenta son: Contaminación de nitratos por origen industrial y sobreexplotación de acuíferos, intrusión marina y otros procesos de salinización.

El art. 6 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

En los casos en los que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana que sea excesivamente difícil su recuperación, se podrán establecer objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados. Asimismo, se debe tener en cuenta el Grado de susceptibilidad a la contaminación en un acuífero, por infiltración a través de la zona no saturada (grado de permeabilidad), más otros factores que también intervienen: profundidad de la zona saturada, conductividad hidráulica del acuífero, pluviometría, pendientes, etc.



Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, comprensivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento. No obstante, se trata de un suelo urbano, y la probabilidad de que se produzca un evento de vertido de efluentes que llegue a la masa de agua, es poco probable.

Abastecimiento de agua

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la información que corresponda según lo determinado en el presente apartado y en el correspondiente condicionado.

Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo, es competencia del Ayuntamiento la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el art. 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el numero de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



4.2. Consideraciones en materia de vías pecuarias.

El informe emitido el 15 de julio de 2021 por el Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, y del que consta copia en el presente informe ambiental estratégico, recoge que la clasificación de la Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana, se realizó mediante Resolución de 17 de febrero de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias que se citan en la provincia de Málaga (BOJA n.º 44, de 05/03/2009). La anchura legal con que aparece en la clasificación es 20 metros.

Cumpliendo lo recogido en “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR SUS-CH-3 “EL HIGUERAL” en el sentido de excluir del desarrollo del sector la superficie ubicada a 10 metros del eje de la carretera (situada al norte), la alternativa 2, plantada como definitiva no afectaría a la vía pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana.

Cualquier ocupación o actuación que requiera la modificación de las características físicas sobre la vía pecuaria requerirá la correspondiente solicitud por su promotor conforme a la recogido en el Reglamento de Vía Pecuarias de Andalucía. Según se recoge en la documentación nos encontramos en suelo urbanizable sectorizado y por tanto puede resultar de aplicación el contenido del art 9 sobre regulación de usos en vías pecuarias que discurren por suelo urbanizable de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, como competencia propia municipal.

4.3. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico y Cultura.

Con fecha 11 de noviembre de 2019 se emite informe por parte de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En el mismo se concluye que:

En la zona este del Sector se localiza el Acueducto de la Fuente del Rey, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Sitio Histórico por el Decreto 87/2018, de 8 de mayo (BOJA núm 91, de 14 de mayo de 2018).

En el documento presentado, parte del bien de la Fuente del Rey (El Arca Principal de Acueducto, un registro y la canalización que los une) y parte del entorno del Sitio Histórico inscrito como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz están dentro de la zonificación propuesta por el Plan Parcial de Ordenación de la alternativa seleccionada (Alternativa 2) como zona Verde o Zona Verde Residencial, sin aclarar en cual de ellas.

Por tanto se le requiere se explique gráficamente en que zona verde se localiza el bien y el Entorno del Acueducto y en que pueda afectar al Sitio Histórico la zonificación denominada “zona verde residencial”, si procede.

Con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial se solicitará informe a la Delegación territorial competente en materia de Cultura.

El contenido del informe se adjunta como parte del Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 8/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.4. Consideraciones en materia del Medio Natural

Con fecha 27 de abril de 2020 se emite informe por parte del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A la vista de dicho informe con fecha 23 de junio de 2020 se requiere al titular que aporte adenda al documento ambiental estratégico presentado, en la que se de cumplimiento a lo señalado por el Servicio de Gestión del Medio Natural. Dicha adenda presentada por el Ayuntamiento de Málaga el 9 de noviembre de 2020 fue informada por el Servicio de Gestión del Medio Natural en fecha 29 de marzo de 2021.



A continuación se resumen las determinaciones de dichos informes debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Consultada la información distribuida en base al ‘Sistema de Información sobre el Patrimonio Natural de Andalucía’, se han identificado afectados por el presente plan parcial los H.I.C. 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp en 30635 m² y la alianza (HIC 6220- 1*, 5330-6 y 5330-2) 6220-1*-Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea). (*- hábitat prioritario a nivel europeo pero propuesto como no prioritario para Andalucía); 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos con endemismos y 5330-2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion).

En relación a los Espacios Naturales Protegidos, el contenido concerniente a éste plan parcial no queda incorporado dentro de los límites de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Respecto a la fauna, mencionar que la zona tiene cierto interés para pequeños quirópteros (murciélagos). La existencia de ruinas de edificaciones antiguas puede propiciar la adopción de oquedades en éstas como refugio de quirópteros, aves nocturnas y reptiles, por lo que se debe prestar atención especial antes de la realización de las demoliciones.

Relativo a la flora protegida y de interés (FAME), integrado en el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía



a escala de detalle información actualizada, no aparece ningún taxón dentro de los límites del presente plan parcial.

La adenda muestra el rediseño del trazado urbano a fin de solventar varios condicionantes encontrados derivados de los requerimientos aparecidos por los informes recibidos de distintos entes o departamentos. El resumen de la ordenación propuesta plantea una zonificación que destina 41.556,64 m² a áreas libres públicas. Esta superficie queda distribuida en tres áreas libres AL-1 y AL-2 que su conjunto ocupa 13.059,57, AL-3 de 4.199,36 m² y AL -4 con 24.297,7 m². Se plantea la compensación de la superficie de 3000 m² del Hábitat de Interés Comunitario de carácter prioritario cod. 6220-1*(Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (LygeoStipetea), de los 11.581,61 m² totales . Se ampliará esta zona con pastizal de gramíneas vivaces formado por especies como la Stipa tenacissima, Festuca scariosa, Brachypodium retusum y la Hyparrhenia hirta. Igualmente se propone trasplantar de los pies arbóreos aptos para aumentar la densidad de árboles de las áreas libres desde la superficie en el que se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario No Prioritario 6310 (Dehesas perennifolias de Quercus spp) 30.680,85 m². Tanto la compensación como el destino de los árboles tendrán su destino en el área libre AL-4. Además se pretende naturalizar el sector mediante la plantación de una serie de especies autóctonas. En el siguiente plano se muestra la zona remarcada en rojo como la porción del HIC 6220-1 que ha de ser compensada superficialmente.



Del cómputo global de superficie se tiene que tan sólo 3000 m² de la triple alianza se afectada por un vial, por lo que queda compensado en el AL-4, el cual parece que mantiene unas características ecológicas parecidas a la original. Por otra parte está la superficie del HIC 6310, que será compensado y se traslocarán los ejemplares arbóreos. En este sentido, al tener unas condiciones ecológicas similares y tratarse de una dehesa de frondosas, no parecer ser complejo en exceso dicha migración a las superficies de áreas libres. El computo global de superficies de áreas libres es de 41.556,64 m² y el del total de los HIC es 42.260 m².

Dado lo anteriormente analizado, las soluciones planteadas en la adenda de la memoria del plan parcial tienen una orientación correcta con el objeto de compensar y mantener las superficies de los hábitat





de interés comunitario 6310 y sobretodo la superficie del 6220-1* prioritario (en alianza con otros dos HIC no prioritarios). Por un lado, la parte del HIC prioritario, tan sólo es 3000 m² que se encuadrarían dentro del AL4 y que unido a las tareas programadas de fortificación del hábitat equivaldría a una mejora de la situación actual. El cómputo global de superficies destinadas a áreas libres nos arroja un monto parecido al existente de HIC, por lo que no se considera que haya una pérdida sustancial de superficies.

Condicionantes:

En la creación de jardines deberán eliminarse los ejemplares de especies exóticas invasoras que pudiesen existir, en base a lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, así como la prohibición de la utilización de estas especies en nuevas áreas verdes públicas y en los jardines privados.

En cuanto a la fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio del desarrollo urbanístico, se deberán realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones a estas especies. En el caso de encontrar nidos se deberá comprobar si están ocupados o no y en caso positivo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de la especie y los ejemplares abandonen completamente el nido de forma natural. En ningún caso se trasladarán a otras ubicaciones aquellos nidos que estén ocupados.

Para el caso de desalojo de quirópteros, se debe realizar en períodos de actividad de los murciélagos, evitando las épocas de hibernación y reproducción. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán las obras de inmediato y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.

En las líneas eléctricas aéreas, tanto en suelo urbanizable, como en no urbanizable, se estará sujeto al Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. En relación a la infraestructura viaria en el municipio, deberá incorporarse el condicionado relativo a paso de la fauna silvestre, respecto al diseño de cunetas y de pasos de agua o alcantarillas en carreteras y caminos. En el caso de las primeras, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior. La pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta será inferior al 57%.

Respecto a las alcantarillas, se deberá dotar a estas de un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado. Se adoptarán las medidas preventivas oportunas para evitar cualquier posible afección negativa a los cursos de agua, así como a la vegetación y fauna de ribera asociada a los mismos.

4.5.- Consideraciones en materia de lucha contra los incendios forestales

El 23 de abril de 2021 se recibe en el Departamento de Prevención y Calidad Ambiental de esta Delegación Territorial, mediante nota de régimen interior, informe del Centro Operativo Provincial, donde se



FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 11/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



señala que el Sector SUS-CH-3 “El Higueral” está clasificado por el vigente PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan Parcial de Ordenación pretende llevar a cabo las determinaciones urbanísticas del citado PGOU.

El municipio de Málaga está incluido como Zona de Peligro afectado por riesgo de Incendio Forestal (Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía).

Los terrenos objeto del presente informe se encuentran en Zona de Influencia Forestal, conforme al artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, al encontrarse a menos de 400 metros de terrenos forestales, definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Asimismo, dichos terrenos se encuentran en un área de Interfaz urbano-forestal, la cual está definida por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales como aquella zona en la que las edificaciones entran en contacto con el monte. El fuego desarrollado en esta zona, no sólo puede alcanzar las edificaciones, sino que además puede propagarse en el interior de las zonas edificadas, cualquiera que sea la causa de origen.

De todo lo anterior se extraen las siguientes conclusiones:

El Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales del municipio de Málaga determinará la necesidad de redactar el correspondiente Plan de Autoprotección de la urbanización a construir.

En todo caso, se deberán atender las especificaciones contenidas en el ANEXO II: Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal, del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales (BOE núm. 293, de 7/12/2013), al encontrarse los terrenos proyectados dentro de la zona de influencia forestal.

4.6.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica

Con fecha 13 de octubre de 2020, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Contaminación acústica

En lo concerniente a aislamiento acústico se atenderán a las medidas preventivas determinadas en el estudio acústico aportado y deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 12/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 al diseño de las edificaciones que se destinen a los usos más sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a la fuente de ruido más significativa como es el tráfico rodado, ya que el estudio acústico aportado indica la existencia de una zona de conflicto a causa de niveles sonoros más altos en el área E-2 que en el resto del sector por la proximidad de la carretera A-404.

Por otra parte se deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

Contaminación lumínica

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenida en el plan parcial en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, de 9 de julio de 2007.

4.7.- Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

Con fecha 20 de julio de 2021 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro



de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas del presente Plan Parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos no peligrosos y Residuos urbanos o asimilables a urbanos.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra. Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente,



a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos. Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden. Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre. Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada. Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria , salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

4.8 Consideraciones en materia de afecciones a la red de carreteras.

Con fecha 19 de septiembre de 2019 se emite informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Dicho informe se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico

El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación informe del órgano competente de carreteras.

De conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO NO CONSOLIDADO SUS-CH-3 “EL HIGUERAL” DEL PGOU DE MÁLAGA**, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras y las medidas de seguimiento y vigilancia del plan propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

- a) Para evitar afecciones al Dominio Público Hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo indicado en el apartado **4.1** “Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico” del presente Informe Ambiental Estratégico.
Asimismo, deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la *Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía*, y el artículo 32 de la *Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.
- b) En relación a la Protección del Patrimonio histórico se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.3** del presente Informe. Con posterioridad a la Aprobación Inicial solicitará informe a la Delegación territorial competente en materia de Cultura.
- c) En relación con la protección del medio natural, el documento ambiental estratégico y el plan parcial incorporarán las medidas de prevención citadas en el apartado **4.4** “Consideraciones en materia del Medio Natural”, del presente Informe Ambiental Estratégico.
- d) En cuanto a las zonas verdes del sector, se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies

exóticas invasoras. Los ejemplares ya presentes de los taxones incluidos en este catálogo, serán destruidos debidamente, así como sus restos, cuidando que no se dispersen sus semillas o propágulos que le permitan volver a colonizar el territorio

- e) En materia de Contra Incendios se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.5.** “Consideraciones en materia de Contra Incendios” del presente Informe Ambiental Estratégico.
- f) En lo relativo a la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, se estará a lo señalado en el apartado **4.6** del presente informe.
- g) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado **4.7** “Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo” del presente Informe Ambiental Estratégico.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

ANEXO I: RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO NO CONSOLIDADO SUS-CH-3 “EL HIGUERAL” DEL PGOU DE MÁLAGA, FORMULADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- Contenido de documento ambiental estratégico.
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientales viables.
- Desarrollo previsible del plan.
- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el territorial afectado.
- Efectos ambientales previsibles.
- Incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada .
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Análisis de Alternativas.

El Documento Ambiental Estratégico considera 3 alternativas posibles:

- **Alternativa 0:** No actuación.
- **Alternativa 1:** En esta alternativa y en comparación con la alternativa 2 se dota de superficies mayores de zona residencial , mayores superficies de zonas libres y menores superficies de equipamientos. El diseño de los viales cambian su configuración de modo que se dota de conexión directa a partir del vial del residencial atravesando la zona de equipamientos con la carretera principal carretera Málaga-Coin A-404. Las distancias de prevención de carreteras en esta fase no se resuleven de forma suficientemente adecuada ya que se desarrolla a partir de esta alternativa.
- **Alternativa 2:** Con objeto de resolver la problemática de la alternativa 1, la alternativa 2 contempla realizar como carga externa una nueva conexión externa al sector, prevista en el PGOU dentro del Sistema General SG-CH.2, que permite ubicar la parcela de equipamiento escolar en la parte norte del

ámbito, lo que resuelve la problemática en cuanto a la zona de no edificación de la carretera. Pero además, desaparece la invasión sobre el trazado del Acueducto, y resuelve la distancia impuesta por el Servicio de Carreteras.

3. Efectos ambientales. Medidas de prevención, reducción y corrección

A. FACTORES AMBIENTALES Y EFECTOS PREVISIBLES

El documento ambiental estratégico analiza los efectos ambientales previsibles sobre los diversos elementos y factores del medio de la alternativa seleccionada. Para su análisis, se lleva a cabo una descripción de los efectos, señalando sus características y valorando los impactos previstos. Para la identificación de estos impactos sobre el medio se utilizará una matriz del tipo causa-efecto. Estas son tablas de doble entrada, donde en las columnas se sitúan acciones del Plan Parcial, y dispuestas en filas los factores ambientales susceptibles de recibir impactos. Cuando una acción determinada produce un impacto en un factor o elemento ambiental, se pone una marca en la intersección, para proceder a su estudio detallado.

La metodología empleada para la valoración de impactos es la siguiente:

Identificación de las acciones del Plan Parcial. Se realiza una selección de las acciones capaces de generar impactos ambientales.

Identificación de los parámetros ambientales. Se definen los parámetros que caracterizan el medio ambiente con relación a los factores físicos, bióticos, paisajísticos y socioeconómicos, susceptibles de alteración.

Identificación de las relaciones causa - efecto entre las acciones de la actividad y los factores entre las acciones de la actividad y los factores del medio. Elaboración de la matriz de efectos y de la matriz de importancia.

Valoración cualitativa de impactos sobre los factores del medio y valoración final de los impactos que la actividad produce en su conjunto.

A continuación el Documento Ambiental Estratégico analiza los efectos concretos de la ordenación sobre las variables ambientales y valoración distinguiendo las siguientes afecciones:

- Afección al Medio Ambiente Atmosférico.
- Afección a la Hidrología e Hidrogeología.
- Afección a la Geomorfología.
- Afección al suelo.
- Afección sobre los ecosistemas naturales.
- Afección al Paisaje.
- Consumo de recursos naturales (agua y energía).
- Afección al Patrimonio histórico-artístico y natural.
- Afección sobre vías pecuarias.
- Efectos sobre el bienestar de la población.

- Impactos sobre las actividades económicas.

ACCIONES DEL PROYECTO QUE INCIDEN SOBRE EL MEDIO

FASE DE CONSTRUCCIÓN	FASE DE FUNCIONAMIENTO
Desbroce y despeje	Edificaciones
Movimientos de tierra y explanaciones	Espacios libres
Movimiento de maquinaria	Viario y aparcamiento
Urbanización y construcción	Aumento de la frecuentación
Conexión a la red de abastecimiento	Movilidad
Conexión a la red de saneamiento y drenaje	Consumo de recursos naturales
Conexión a la red eléctrica	Generación de residuos

1. Afección al medio ambiente atmosférico

El impacto sobre la calidad de la atmósfera es localizado, temporal, está próximo a la fuente, es reversible y recuperable, y se propondrán medidas correctoras para este efecto, por lo tanto, el impacto generado será compatible.

Niveles acústicos

La ordenación general del sector, que sitúa la mayor parte de las parcelas sensibles alejadas de los principales focos de ruido de la zona – tráfico rodado en las carreteras del entorno – favorece la presencia de unos niveles de presión sonora relativamente bajos y sin apenas zonas con conflictos. Tan solo se aprecia una parcela afectada E 2, ya que se ubica en las inmediaciones de carretera de Coín, al norte del sector. No obstante, los posibles conflictos solo se referirán a los períodos horarios día y tarde, por el uso pormenorizado previsto para dicha parcela, de tipo educativo.

Para mitigar el exceso el nivel sonoro en dicha parcela se precisará la implantación de una pantalla acústica, si bien su eficacia se verá condicionada por las limitaciones físicas impuestas por los viales adyacentes al sector. Por tanto, además de lo anterior, se deberá respetar cierto retranqueo del futuro edificio a construir respecto del perímetro norte.

2. Afección a la hidrología e hidrogeología (recursos hídricos)

La afección de la modificación de elementos sobre la variable hidrología/geología por el Plan Parcial no supone una afección directa sobre la hidrología e hidrogeología ni alteraciones tales como: cambios en la escorrentía y modificación de la infiltración (hidrogeología).

No se afectará al dominio público hidráulico de los arroyos en el ámbito, teniendo en cuenta la cota de inundabilidad para los períodos de retorno y el estudio específico desarrollado al efecto.

Los aumentos de consumos hídricos relacionados con la fase de funcionamiento del sector dependerá el grado de impacto de las medidas de diseño, gestión del recurso agua en los distintos procesos , la introducción de medidas específicas para el ahorro hídrico tales como: perlizadores, riegos por goteo, reaproveychamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua, domótica en la aplicación de riego de las zonas ajardinadas para el ahorro de agua, determina que la alternativa seleccionada no produzca cambios significativos respecto a la situación actual previa a la modificación promovida por el Plan Parcial.

3. Afección al suelo

La afección sobre el suelo está determinada por la perdida y contaminación de suelo debido a la ocupación de las áreas que se edificarán como consecuencia del desarrollo del plan parcial. El impacto determinado por la alternativa elegida será compatible.

4. Afección a la geomorfología

Con el cumplimiento de todas las determinaciones, protecciones y normas de este plan, y las medidas correctoras que se especifican en el Estudio Ambiental Estratégico, el impacto sobre la geomorfología del terreno sería compatible.

5. Afección a la fauna y a la flora

Impactos sobre la fauna

Los impactos sobre la fauna, se manifiestan durante la fase de obra ya que se provoca su desplazamiento, se puede decir que en la calidad faunística de la zona presenta un carácter medio. Al tratarse de un medio urbano, la fauna afectada será mínima y estará ligada a la que pudiera existir en las zonas verdes modificadas en niveles de avifauna, y microfauna asociada a las zonas ajardinadas.

Impactos sobre la vegetación

Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes. El ámbito se caracteriza en su mayoría por una vegetación procedente de olivar abandonado en el que se han desarrollado otras especies de matorral y pies arbóreos. La alternativa 2 elegida no supone impacto sobre las zonas vegetales ni sobre los pies singulares de arboleda siempre que se apliquen medidas correctoras de trasplante sobre pies singulares, el crecimiento y desarrollo previsto en el plan parcial para repoblaciones y recuperación con especies autóctonas.

6. Afección al paisaje

Durante la fase de ejecución, el paisaje sufrirá las afecciones propias de una obra que repercutirán negativamente en el paisaje de modo puntual y temporal. Las alteraciones que se produzcan sobre el paisaje están determinadas por: la desaparición o modificación de elementos de vegetación, formas topográficas, usos del suelo, etc; e introducción de nuevas estructuras.

La clasificación de impacto vendrá determinada por la magnitud sobre el paisaje circundante y la capacidad de introducir medidas preventivas y correctoras sobre el medio. Como medidas preventivas a nivel de diseño y ejecución se incluyen:

- Los cerramientos con pantallas vegetales, a fin de conseguir el apantallamiento visual de la zona mediante la plantación de especies arbóreas y arbustivas autóctonas y disposición a tresbolillo.
- El diseño y la integración de las zonas verdes con las zonas edificadas o previstas de edificación.



7. Consumo de recursos naturales (agua y energía)

La alternativa elegida implica un alto coste inicial en medidas de planificación, diseño y ejecución. Para reducir los consumos tanto hídricos como energéticos, se minimizarán mediante la incorporación de sistemas de gestión de consumos hídricos de zonas verdes para favorecer los requerimientos y mediante la reutilización en distintos procesos de riesgo mediante las aguas pluviales.

Los recursos energéticos tenderán a una correcta gestión de los mismos, mediante las nuevas tecnologías existentes en el mercado, tanto de reutilización de energías, renovables, utilización de la luz natural y domótica para la reducción de consumos.

El impacto en ambos casos para la alternativa seleccionada es compatible.

8. Afección al Patrimonio histórico-artístico y natural

El plan parcial de ordenación no se espera que tenga incidencias negativas sobre el patrimonio histórico-artístico y natural (espacios protegidos) con que cuanta la localidad y el ámbito del Plan.

En el caso del BIC existente está sujeto a protección y se ha integrado dentro de las zonas verdes del ámbito de estudio. El impacto se considera positivo por conservación y protección óptima del patrimonio.

9. Afección sobre la vía pecuaria.

Según la información disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), la vía pecuaria **Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana** discurre al norte de la zona de estudio. Atendiendo al PGOU de Málaga (aprobación definitiva julio 2011), dicha vía pecuaria no se encuentra deslindeada.

La clasificación de dicha vía pecuaria viene definida en la Orden de 23 noviembre de 1965 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Alhaurín de la Torre, provincia de Málaga. (BOE n.º 287, 1 de diciembre de 1965). Esta vía presenta un trazado coincidente con la carretera autonómica A-404 en su paso por el sector y su ancho es de 20,89 m. dicho trazado se ha dejado fuera del ámbito de la zona de estudio, por tanto, se ha considerado como límite del sector en la zona Norte.

10. Efectos sobre el bienestar de la población.

La afección al bienestar de la población durante la fase de obras de la población residente en las cercanías tendrá carácter temporal y vendrá dada por los eventuales ruidos, tránsito de maquinaria, presencia de polvo, afección a la accesibilidad por los cortes en los accesos, afección temporal a las infraestructuras de suministro...etc, en estos casos el proyecto establecerá las medidas preventivas, correctoras o compensatorias como condición necesaria para su aprobación. Otro de los efectos es la generación de empleo en la fase de construcción y en la de funcionamiento, la actuación repercutirá positivamente en la población al incrementar el nivel de empleo en la zona.

El incremento de los ingresos socioeconómicos se verá favorecido tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento. Las nuevas infraestructuras pueden generar unos ingresos económicos tanto directos como indirectos consecuencia de la nueva actividad logística y de servicios que se desarrollará.

11. Impactos sobre las actividades económicas

En la fase de construcción el impacto positivo sería temporal; durante la fase de funcionamiento el impacto sobre el empleo y las actividades económicas sería de carácter permanente mientras estuviera en funcionamiento. Importancia tendría el empleo y los efectos positivos inducidos en la economía local si el proyecto se convirtiera en factor de atracción ya que aumenta la movilidad con nuevas infraestructuras.

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 22/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

B. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

De acuerdo con el documento ambiental estratégico, los efectos previsibles del plan no entran en conflicto con otros planes de rango superior.

C. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN

El documento ambiental estratégico incluye un apartado concreto dedicado a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan.

Concretamente recoge los siguientes tipos de medidas:

- Medidas para la prevención del cambio climático.
- Medidas para la reducción del consumo de energía.
- Medidas sobre la vegetación.
- Medidas sobre la calidad del aire.
- Medidas sobre la contaminación acústica.
- Medidas sobre el ciclo hídrico de la ciudad.
- Medidas sobre la biodiversidad.
- Medidas sobre las zonas verdes.
- Medidas sobre la contaminación lumínica y el consumo de energía
- Medidas sobre materiales constructivos, reciclaje y reutilización.
- Medidas específicas contempladas en el texto refundido del plan parcial.

D. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

En relación con la incidencia de la modificación del planeamiento sobre el cambio climático, se recogen en la adenda denominada ADENDA *Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo No Consolidado SUS-CH.3 “El Higueral” T.M.Málaga* las medidas para prevenir los efectos del cambio climático, así como indicadores que permitan valorar la eficacia de las medidas propuestas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 8/2018, 8 octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

E. PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El documento ambiental estratégico, dedica un apartado a la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. Este seguimiento se plantea a través de una propuesta de indicadores, como base fundamental del seguimiento ambiental donde se tiene en cuenta: clima, agua-suelo, áreas verdes, biodiversidad: vegetación, fauna, ecosistemas, paisaje y patrimonio

ANEXO II: CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	23/07/2021	PÁGINA 24/24
VERIFICACIÓN	64oxu718QKLR5QaqAqFBHPQ8dM+o1M		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Nº: MA-67536 (DPH/LLM/JRC/tpa) SPA/DPA/RMF/153/2019

FECHA: Pie de firma

ASUNTO: EAE SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.3 "EL HIGUERAL". CHURRIANA, T.M. MÁLAGA

Remitente: SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe en materia de la competencia de este organismo, sirva a los efectos oportunos.

29/01/20

EL JEFE DE SERVICIO DE D.P.H Y CALIDAD DE LAS AGUAS
Fdo.: Lope López Moreno



COMUNICACIÓN INTERIOR

FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	64oxu847DXYKDEPiGF9/iuyTeYKHTp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

35500

INFORME TÉCNICO**Expedte N^º: MA-67536****REFERENCIA: SPA/DPA/RMF/153/2019**

Fecha: 21 de Noviembre de 2019
Asunto: Informe sobre Revisión de Expediente (*)
Destinatario: Servicio del D.P.H. y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Málaga.

DATOS DEL EXPEDIENTE

Expediente:	EAE Simplificada del Plan Parcial SUS CH-3 "El Higueral"		
Peticionario :	Servicio de Protección Ambiental		
Fecha Reg. Entrada:	11/09/2019	Registro:	
Municipio	Churriana	Provincia:	Málaga
Lugar o Paraje:	El Higueral	X:	
Coords. UTM:	ETRS89	Huso:	
Cauce:	Varios	Y:	
		Margen:	-

1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN

Con fecha 2 de Septiembre de 2019, se emite nota de servicio por el Jefe de Servicio de Protección Ambiental, en el que solicita la emisión del informe en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que se hace referencia en el art. 39.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a tal efecto remite la documentación que obra en su poder relativa al Documento Ambiental Estratégico.

2. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

Se solicita por el Servicio de Protección Ambiental la emisión de informe, respecto de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial de ordenación SUS-CH,3 "El Higueral".

Es contenido del Documento Ambiental Estratégico, tal y como dispone la Ley de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, los siguientes:

- a) Los objetivos de la planificación;
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

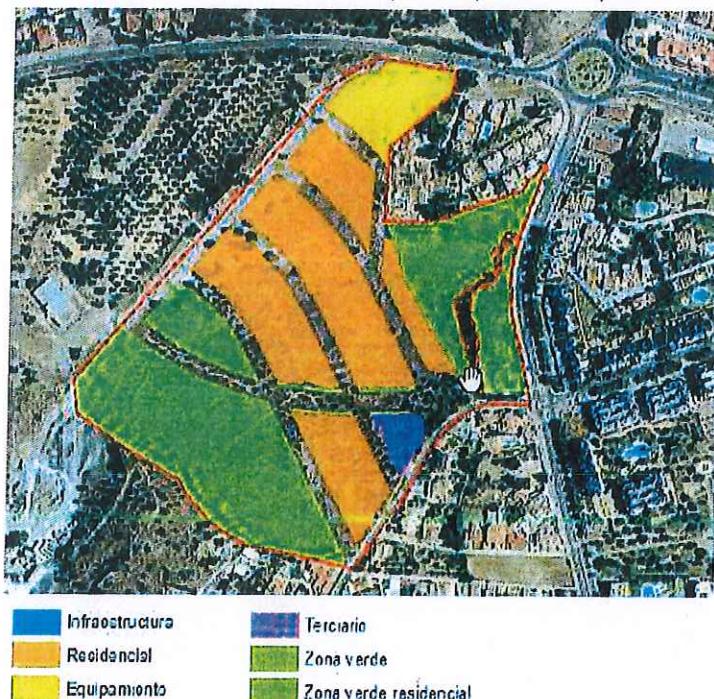


FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	64oxu983TJQTICHjzm5tJmzpncp0/N		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa

Presentada la solicitud de inicio de evaluación ambiental, y tras considerar el órgano ambiental su admisión a trámite, se procederá a consultar a las administraciones públicas afectadas, y tras esta fase se procederá a emitir el correspondiente informe ambiental estratégico.

En este punto, el documento ambiental define para el presente supuesto tres alternativas que va

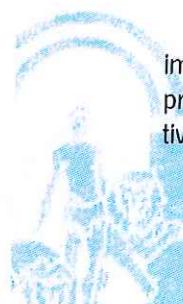


Plano de zonificación propuesto en el Plan Parcial de Ordenación de la alternativa 2. Sobre ortofotografía.

desde la cero que supone no intervenir de ninguna manera en el sector, y otras dos alternativas que van presentando distintas mejoras, considerando la alternativa núm. 2 la que es mas eficaz y eficiente. Del análisis comparativo que se lleva a cabo en el documento ambiental estratégico, se considera la alternativa núm. 2 como la alternativa que debe ser seleccionada.

3. PROTECCIÓN RELATIVA AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Es objeto del presente informe analizar si la actuación propuesta, puede suponer algún tipo de impacto en el dominio público hidráulico, y en su caso si se da tal afección, analizar si las medidas que se proyectan son suficientes para minimizar el daño, para que en su caso pueda ser admitida la alternativa elegida, al tratarse de un impacto moderado.



Los impactos que se pueden producir en el dominio público hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público de los cauces, el uso del agua y la generación de efluentes. A tal efecto, se tendrán en cuenta los factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

También es relevante el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para paliar un uso no eficiente.

El art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, establece la definición de dominio Público Hidráulico, considerando como tal:

- 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, 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.

Con carácter general, el tratamiento que se dé al dominio público hidráulico deberá ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

La consecución y logro de los objetivos ambientales, tendrá repercusiones sociales y económicas positivas, que en relación al medio hídrico propiciaran un medio renovado y mejorado. Desde el punto de vista económico, se considera que se deberán de destinar mayores recursos cuantitativos para la implantación de las medidas que consigan una gestión eficaz. En este sentido, se valorara la incorporación de recursos no convencionales que conllevaran un aumento del coste repercutido.

3.1 Aguas continentales: Aguas superficiales:

Estudiada la zona en la que se sitúa la parcela, nos consta como dominio público hidráulico de cauces, el Arroyo La Calera y otro arroyo innombrado, aportando el interesado estudio Hidrológico Hidráulico, para los cauces indicados. Se hace referencia al expediente MA-63193, sin embargo debe ser un error, ya que este expediente no versa sobre este tema.



FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	64oxu983TJQfICHjzm5tJmzpncp0/N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. A tal efecto se debe tener en cuenta, el art. 6 del TRLA:

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrolle.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Así mismo se hace referencia al art. 5 del TRLA, en el que se indica:

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atravesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

2. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.



FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	64oxu983TJQTICHjzm5tJmzpncp0/N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

En concreto el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, establece:

"1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) 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.
- c. Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. 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.

3. 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 ejecutaráán 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."

Se observa en el gráfico presentado respecto a la alternativa núm. 2, que tanto el uso residencial, como el uso equipamiento, quedan fuera de la zona de servidumbre del arroyo cañada de la calera, pero se observa que se encuentra en la zona de policía, ya que se encuentra en la zona de 100 mts que linda con el cauce.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como 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. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	64oxu983TJQTICHjzm5tJmzpncp0/N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.1.1 Riesgos de Inundación

Se entiende por **zonas inundables** los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarán las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

A tal efecto, se identificarán las zonas con riesgo de inundación tanto hidráulicas como costeras y se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de inundación, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones aisladas o construidas sin autorización que por encontrarse en lugares de riesgo quedarán fuera de ordenación.

Respecto del estudio de inundabilidad el Rio Guadalhorce, se comprueba que no existe riesgo de inundabilidad.

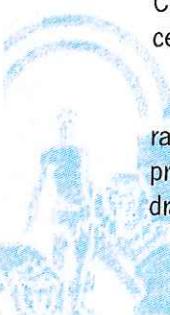


Respecto a la inundabilidad del Arroyo de la Calera, y del Arroyo innombrado, nos remitimos al informe emitido por este organismo en el expediente de referencia.

3.2 Aguas continentales: Aguas subterráneas

El ámbito que cubre el sector objeto del plan parcial, esta afectado directamente por la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo las siguiente masa de agua ES060-MSBT060.037, que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de **MALO**, resultando que los principales problemas que presenta son: 1) contaminación de nitratos, contaminación, 2) Contaminación de origen industrial y otros, y Sobreexploatación de acuíferos, intrusión marina y otros procesos de salinización.

El art. 6 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.



FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	64oxu983TJQTICHjzm5tJmzpncp0/N		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

En los casos en los que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana que sea excepcionalmente difícil su recuperación, se podrían establecer objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados.

Asimismo se debe tener en cuenta el Grado de susceptibilidad a la contaminación en un acuífero, por infiltración a través de la zona no saturada (grado de permeabilidad), más otros factores que también intervienen: profundidad de la zona saturada, conductividad hidráulica del acuífero, pluviometría, pendientes, etc.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de existencias de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, compresivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento. No obstante se trata de un suelo urbano, y la probabilidad de que se produzca un evento de vertido de efluentes que llegue a la masa de agua, es poco probable.

3.3 Sistema de Explotación

La zona en la que se pretende actuar esta situada en el sistema de explotación en la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Mediterránea Andaluza en el Plan Hidrológico Vigente se identifica como Sistema I, Serranía de Ronda, subsistema 4, cuenca de los Ríos Guadalhorce y Guadalm Medina.

3.4 Abastecimiento de agua

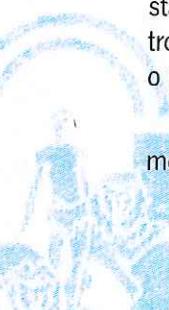
Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario deberán presentar la información que corresponda según lo determinado en el presente apartado y en el correspondiente condicionado.

4. SANEAMIENTO, DEPURACIÓN, Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo es competencia del Ayuntamiento, la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el art. 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.



Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el numero de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

EL JEFE DE SERVICIO DE DPH Y CALIDAD DE LAS AGUAS
Fdo.: Lope López Moreno



FIRMADO POR	LOPE LÓPEZ MORENO	27/01/2020	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	64oxu983TJQTICHjzm5tJmzpncp0/N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: VP 286/19

Fecha: firma electrónica

Asunto: Plan parcial SUS-CH.3 “El Higueral”. Churriana. Málaga

Remitente: SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En relación con su CI de 12 de septiembre de 2019, referente a la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial SUS-CH.3 “El Higueral”. De acuerdo con lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por la presente se somete el borrador del plan y el documento ambiental estratégico al trámite de consultas, solicitándose, con relación al asunto de referencia, que en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, informe sobre los aspectos de su competencia. Y sobre la documentación existente en la actualidad en el repositorio M/G_GICA, 153-19 Plan parcial El Higueral. Churriana. Málaga. Se Informa:

PRIMERO:

El “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR SUS-CH-3 “EL HIGUERAL”. T.M. DE MÁLAGA (MÁLAGA)”, en su 15 ANEXO. CONDICIONANTES AMBIENTALES A PROYECTO recoge:

2.4 SOBRE LA VÍA PECUARIA

Según la información disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), la vía pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana discurre al norte de la zona de estudio. Atendiendo al PGOU de Málaga (aprobación definitiva julio 2011), la vía pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana (VP-11), se encuentra como no deslinizada.

La clasificación de dicha vía pecuaria viene definida en la Orden de 23 noviembre de 1965 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Alhaurín de la Torre, provincia de Málaga. (BOE nº 287, 1 de diciembre de 1965).

Esta vía presenta un trazado coincidente con la carretera autonómica A-404 en su paso por el sector y su ancho es de 20,89 m. Dicho trazado se ha dejado fuera del ámbito de la zona de estudio, por tanto, se ha considerado como límite del sector en la zona Norte.



FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL MARTIN CASILLAS	15/07/2021	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	64oxu790EKRL5+F0lUIaiZWfEjALp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Según consta en el Departamento de Vías Pecuarias la clasificación de la Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana, se realizó mediante Resolución de 17 de febrero de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias que se citan, en el término municipal de Málaga, en la provincia de Málaga. VP @3329-07 (BOJA n.º 44, de 05/03/2009). La anchura legal con que aparece en la clasificación es 20 m.

Como recoge el Documento, efectivamente, la vía pecuaria no se encuentra deslindada, pero en el tramo que nos ocupa, se puede estimar su trazado, dada la descripción que aparece en la Clasificación “*Esta vereda proviene del vecino término de Alhaurín de la Torre, penetrando en este término municipal de Málaga por el punto kilométrico 87,550 de la carretera comarcal C-344, la cual lleva como eje en todo su recorrido por el término de Málaga en sentido Este*”. Traigo al caso el artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias establece que “el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación”.

SEGUNDO:

Cumpliendo lo recogido en “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR SUS-CH-3 “EL HIGUERAL” en el sentido de excluir del desarrollo del sector la superficie ubicada a 10 metros del eje de la carretera (situada al norte, sobre cuya numeración no se entra en esta ocasión), la alternativa 2, plantada como definitiva no afectaría a la vía pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana.



FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL MARTIN CASILLAS	15/07/2021	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	64oxu790EKRL5+F0lUIaiZwfEjALp		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



TERCERO:

Cualquier ocupación o actuación que requiera la modificación de las características físicas sobre la vía pecuaria requerirá la correspondiente solicitud por su promotor conforme a lo recogido en el Reglamento de Vía Pecuarias de Andalucía.

CUARTO:

Según se recoge en la documentación nos encontramos en suelo urbanizable sectorizado y por tanto puede resultar de aplicación el contenido del art 9 sobre regulación de usos en vías pecuarias que discurren por suelo urbanizable de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, como competencia propia municipal.

EL JEFE DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL MARTIN CASILLAS	15/07/2021	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	64oxu790EKRL5+F0lUIaiZwfEjALp		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

N/Ref.: SGMN_2019_MA_0441

S/Ref.:

(EA/MA/48/19)

SPA/DPA/RMF/153/2019

Asunto: PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS- CH 3 "EL HIGUERAL". CHURRIANA.
MALAGA.

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En relación con su comunicación interior de fecha 02/09/2019, mediante la que solicita informe referente a la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial SUS-CH.3 "EL HIGUERAL" Churriana. T.M. Málaga, se informa lo siguiente:

Consultada la información distribuida en base al 'Sistema de Información sobre el Patrimonio Natural de Andalucía, en base a la distribución e información de los Hábitats de Interés Comunitario oficial aprobada y actualizada 'IRHICA actual', se han identificado afectados por el presente plan parcial los H.I.C. 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp en 30635 m² y la alianza (HIC 6220-1*, 5330-6 y 5330-2) 6220-1*-Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea). (*- hábitat prioritario a nivel europeo pero propuesto como no prioritario para Andalucía); 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos con endemismos y 5330-2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion).

En relación a los Espacios Naturales Protegidos, el contenido concerniente a éste plan parcial no queda incorporado dentro de los límites de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Respecto a la fauna, mencionar que la zona tiene cierto interés para pequeños quirópteros (murciélagos). La existencia de ruinas de edificaciones antiguas puede propiciar la adopción de oquedades en éstas como refugio de quirópteros, aves nocturnas y reptiles, por lo que se debe prestar atención especial antes de la realización de las demoliciones.

Relativo a la flora protegida y de interés (FAME), integrado en el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a escala de detalle información actualizada, no aparece ningún taxón dentro de los límites del presente plan parcial.



CONCLUSIONES:

Deberá realizarse en el documento ambiental estratégico una descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y, si fuera necesario, compensar los efectos negativos del plan parcial en los hábitats de interés comunitario arriba indicados.

En la creación de jardines deberán eliminarse los ejemplares de especies exóticas invasoras que pudiesen existir, en base a lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, así como la prohibición de la utilización de estas especies en nuevas áreas verdes públicas y en los jardines privados.

En cuanto a la fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio del desarrollo urbanístico, se deberán realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones a estas especies.

En el caso de encontrar nidos se deberá comprobar si están ocupados o no y en caso positivo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de la especie y los ejemplares abandonen completamente el nido de forma natural. En ningún caso se trasladarán a otras ubicaciones aquellos nidos que estén ocupados.

Para el caso de desalojo de quirópteros, se debe realizar en períodos de actividad de los murciélagos, evitando las épocas de hibernación y reproducción.

Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán las obras de inmediato y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.

En las líneas eléctricas aéreas, tanto en suelo urbanizable, como en no urbanizable, se estará sujeto al Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

En relación a la infraestructura viaria en el municipio, deberá incorporarse el condicionado relativo a paso de la fauna silvestre, respecto al diseño de cunetas y de pasos de agua o alcantarillas en carreteras y caminos. En el caso de las primeras, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior. La pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta será inferior al 57%.



FIRMADO POR	MIGUEL ARENAS TORRES	27/04/2020	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	64oxu847PFIRMADSkWhpqm/FBFiGQk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Respecto a las alcantarillas, se deberá dotar a estas de un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

Se adoptarán las medidas preventivas oportunas para evitar cualquier posible afección negativa a los cursos de agua, así como a la vegetación y fauna de ribera asociada a los mismos.

Se adjunta Informe del Centro Operativo Provincial en materia de incendios forestales.

El Jefe de Servicio de Gestión del Medio Natural

COMUNICACIÓN INTERIOR



FIRMADO POR	MIGUEL ARENAS TORRES	27/04/2020	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	64oxu847PFIRMADSkWhpqm/FBFiGQk		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Nº: SGM/DGB/02 INF 136 19

SGMN_2019_MA_0441

SPA/DPA/JAP/153/2019

Asunto: Remisión de Informe Técnico sobre Adenda del Plan Parcial “El Higueral” de Mijas

Remitente: Dpto. Geo y Biodiversidad

Destinatario: Sv. de Gestión del Medio Natural

A continuación se redacta el informe técnico solicitado a raíz de NRI del SPA en relación a nueva documentación aportada por el solicitante relativa al expediente de evaluación estratégica simplificada del PPO del SUS CH-3 “El Higueral”, que responde a informe previo de nuestro SGMN.

P.P. Sector de SUP C-2 B El Higueral



1. OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

El adenda muestra el rediseño del trazado urbano a fin de solventar varios a los condicionantes encontrados derivados de los requerimientos aparecidos por los informes recibidos de distintos entes o departamentos.

El resumen de la ordenación propuesta plantea una zonificación que destina 41.556,64 m² a áreas libres públicas. Esta superficie queda distribuida en tres áreas libres AL-1 y AL-2 que su conjunto ocupa 13.059,57, AL-3 de 4.199,36 m² y AL -4 con 24.297,7 m².

Se plantea la compensación de la superficie de 3000 m² del Hábitat de Interés Comunitario de carácter prioritario cod. 6220-1*(Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea). (*-), de los 11.581,61 m² totales . Se ampliará esta zona con pastizal de gramíneas vivaces



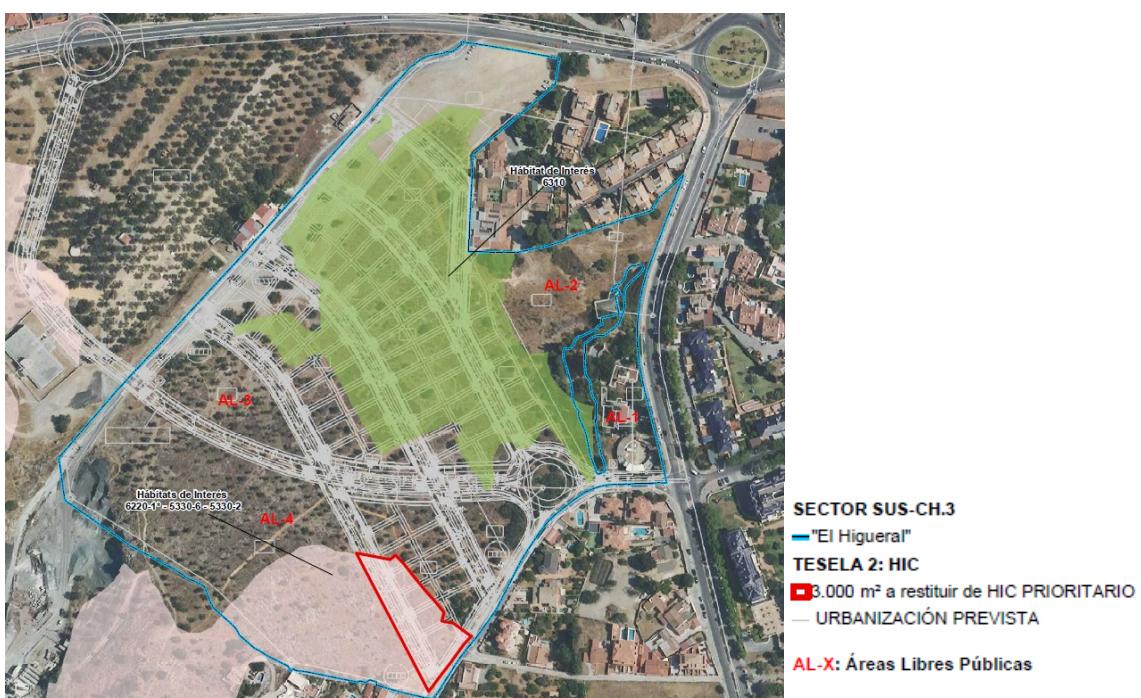
FIRMADO POR	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	29/03/2021	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	64oxu910ZZUNQXndw7S9PuNBeKsn9K		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



formado por especies como la *Stipa tenacissima*, *Festuca scariosa*, *Brachypodium retusum* y la *Hyparrhenia hirta*.

Igualmente se propone trasplantar de los pies arbóreos aptos para aumentar la densidad de árboles de las áreas libres desde la superficie en el que se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario No Prioritario 6310 (Dehesas perennifolias de *Quercus spp*) 30.680,85 m². Tanto la compensación como el destino de los árboles tendrán su destino en el área libre AL-4.

En el siguiente plano se muestra la zona remarcada en rojo como la porción del HIC 6220-1 que ha de ser compensada superficialmente.



Se establecían medidas para el incremento de la biodiversidad, entre las que se encuentran la plantación de diferentes especies de arbolado en el viario, sobre todo de especies frutales. En este sentido, se pretende naturalizar el sector mediante la plantación de una serie de especies autóctonas.

2. ANÁLISIS DE AFECCIONES

Tal y como se expuso en el anterior informe la superficie de **Hábitat de interés comunitario** en el ámbito corresponde a 30635 m² del HIC 6310 (parte central del sector) y la alianza de tres HIC (6220-1*, 5330₆, 5330₂) con la superficie de 11580 m².

FIRMADO POR	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	29/03/2021	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	64oxu910ZZUNQXndw7S9PuNBeKsn9K		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



Del cómputo global de superficie se tiene que tan sólo 3000 m² de la triple alianza se afectada por un vial, por lo que queda compensado en el AL-4, el cual parece que mantiene unas características ecológicas parecidas a la original.

Por otra parte está la superficie del HIC 6310, que será compensado y se traslocarán los ejemplares arbóreos. En este sentido, al tener unas condiciones ecológicas similares y tratarse de una dehesa de frondosas, no parece ser complejo en exceso dicha migración a las superficies de áreas libres.

El computo global de superficies de áreas libres es de 41.556,64 m² y el del total de los HIC es 42.260 m².

3. CONCLUSIONES:

Dado lo anteriormente analizado, parece que las soluciones planteadas en el adenda de la memoria del plan parcial del sector SUP C-2 B “El Higueral” tienen una orientación correcta con el objeto de compensar y mantener las superficies de los hábitat de interés comunitario 6310 y sobretodo la superficie del 6220-1* prioritario (en alianza con otros dos HIC no prioritarios).

Por un lado, la parte del HIC prioritario, tan sólo es 3000 m² que se encuadrarían dentro del AL4 y que unido a las tareas programadas de fortificación del hábitat equivaldría a una mejora de la situación actual. Por otro, el cómputo global de superficies destinadas a áreas libres nos arroja un monto parecido al existente de HIC, por lo que no se considera que haya una pérdida sustancial de superficies.

Respecto a los condicionantes y recomendaciones generales, se deberán seguir respetando las mencionadas en el informe anterior.

Jefe del Sv. Gestión del Medio Natural
Felix Gomez-Guillamón Manrique

Técnico del Departamento
Geodiversidad y Biodiversidad
Manuel Grondona Rodríguez

FIRMADO POR	FELIX JAVIER GOMEZ-GUILLAMON MANRIQUE MANUEL GRONDONA RODRIGUEZ	29/03/2021	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	64oxu910ZZUNQXndw7S9PuNBeKsn9K		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Su Ref.: SPA/DPA/RMF/153/2019 (EA/MA/48/19)

Asunto: Plan parcial sector SUS-CH.3 "El Higueral"

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

De acuerdo con la solicitud sobre la actuación arriba indicada y examinada la documentación técnica aportada se adjunta el Informe en lo concerniente a la contaminación acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE.

RECIBÍ:

FECHA:



COMUNICACIÓN INTERIOR

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	13/10/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	64oxu814PFIRMAovQCAsqk8/r1v66b		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.**Condiciones generales.**

En lo concerniente a aislamiento acústico se atenderán a las medidas preventivas determinadas en el estudio acústico aportado y deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 al diseño de las edificaciones que se destinen a los usos más sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a la fuente de ruido más significativa como es el tráfico rodado, ya que el estudio acústico aportado indica la existencia de una zona de conflicto a causa de niveles sonoros más altos en el área E-2 que en el resto del sector por la proximidad a la carretera A-404.

Por otra parte se deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.**Condiciones generales.**

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuaciones contenida en el plan parcial en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.



Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

**EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE CALIDAD DEL AIRE.**

COMUNICACIÓN INTERIOR

REF: **2021E111**

Su REF: SPA/DPA/EBF/153/2019

Asunto: Plan parcial SUS-CH.3 “El Higueral”. Churriana. Málaga (EA/MA/48/19)

Remitente: DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del Departamento de Prevención y Control Ambiental, en el que indican que se está tramitando Evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan parcial SUS-CH.3 “El Higueral”, Churriana, Málaga, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga. . Analizando la documentación aportada le informo:

0. Síntesis del plan parcial.....	1
1. Producción de residuos peligrosos.....	4
2. Residuos no peligrosos y Residuos urbanos o asimilables a urbanos.....	4
3. Residuos de construcción y demolición.....	5
4. Protección del suelo.....	6

0. Síntesis del plan parcial.

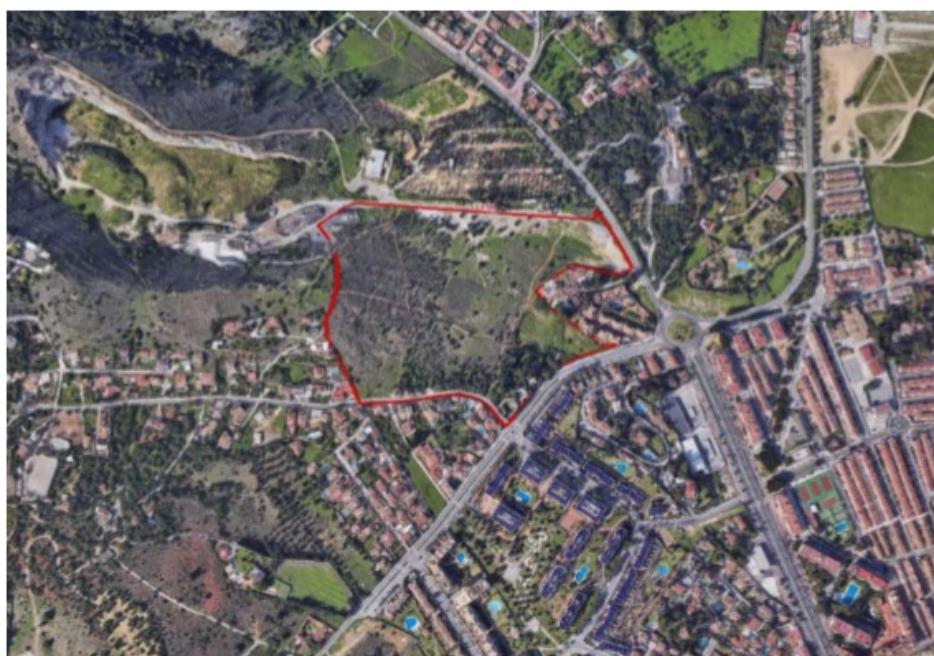
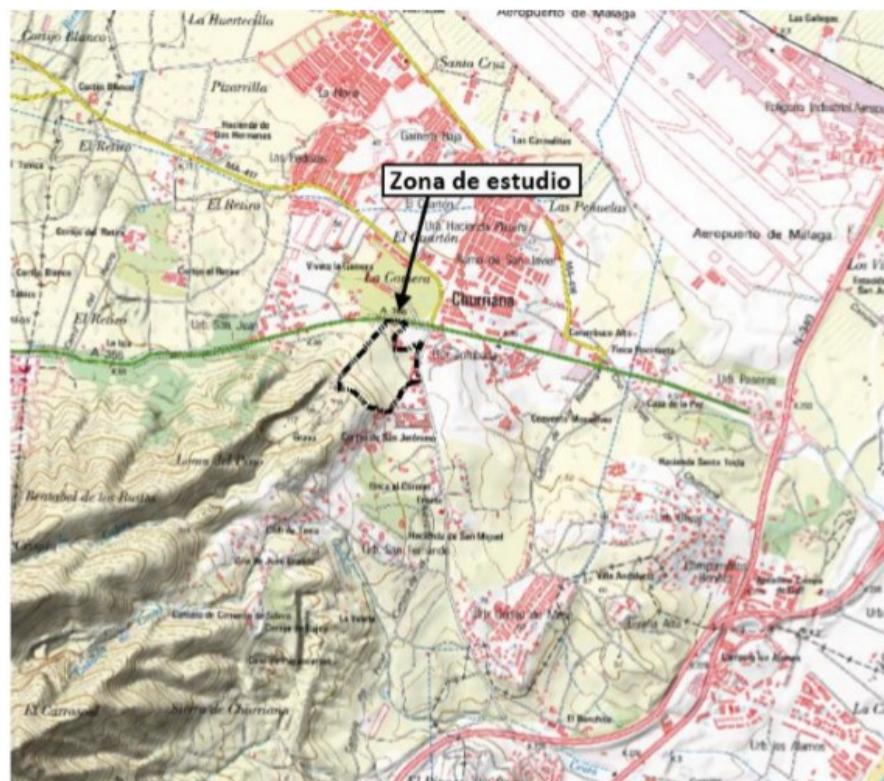
El Plan Parcial de Ordenación tiene como objeto llevar a cabo el desarrollo de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga para los terrenos incluidos en el denominado como Sector SUS-CH-3 “El Higueral”. El Sector SUS-CH-3 “El Higueral” está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y cuenta con asignación de parámetros urbanísticos atribuidos por el P.G.O.U. para su desarrollo. La ficha de planeamiento establece una superficie total para el ámbito de 106.453,90 m², adscribiendo el total de la superficie al área de reparto AR-SUS-R de Uso Residencial. No obstante, una vez realizado el levantamiento topográfico del ámbito, y aplicadas cuantas limitaciones y condicionantes que han de ser tenidos en cuenta en relación a la existencia de la vía pecuaria VP.11, que une Alhaurín el Grande y Churriana, los ajustes derivados de límites de propiedad, y deducido el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Calera y Arroyo innominado, que bordean y atraviesan el Sector respectivamente, con una superficie de 1.751,38 m², la superficie urbanizable susceptible de aprovechamiento del ámbito es de 105.917,05 m² siendo la edificabilidad bruta del Plan de 0,1704 m²t/m²s.

El ámbito de actuación se localiza en el distrito de Churriana, situado en el último tramo del río Guadalhorce, en la zona suroccidental del municipio de Málaga.



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL SILVIA PEREZ TINOCO	20/07/2021	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	64oxu752PFIRMAPaNl1cu0AnoV0ACm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A



FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	20/07/2021	PÁGINA 2/5
	SILVIA PEREZ TINOCO		
VERIFICACIÓN	64oxu752PFIRMAPaNl1cu0ANoV0AcM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas del presente Plan Parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

2. Residuos no peligrosos y Residuos urbanos o asimilables a urbanos.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

3. Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, y el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL SILVIA PEREZ TINOCO	20/07/2021	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	64oxu752PFIRMAPaNl1cu0ANoV0ACm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una **fianza o garantía** financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado *Decreto 73/2012, de 20 de marzo*.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se lleva a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

4. Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL SILVIA PEREZ TINOCO	20/07/2021	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	64oxu752PFIRMAPaNl1cu0ANoV0ACm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites y otros líquidos** procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el **Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos**, artículos 62 y 63 del vigente **Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados**, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

ASESOR TÉCNICO DEPARTAMENTO
DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO
Fdo.: Silvia Pérez Tinoco

JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
PD JEFE DPTO CALIDAD DEL AIRE
Fdo.: Javier Berdegué Gil

FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL SILVIA PEREZ TINOCO	20/07/2021	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	64oxu752PFIRMAPaNl1cu0ANoV0ACm		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Ref.:SPA/DPA/RMF/153/2019
(EA/MA/48/19)

N.Ref.: DPPH/vlt

Exp. 295/19 RJ

Asunto: P.P.O. El Higueral. Churriana (Málaga)

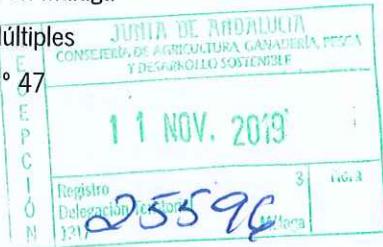
**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

Delegación Territorial en Málaga

Edificio de Servicio Múltiples

Avda. De la Aurora, nº 47

29071 MÁLAGA



Con fecha 12 de septiembre de 2019 se recibe en el Registro General de esta Delegación Territorial escrito de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el que se solicita informe sobre los aspectos relativos al patrimonio histórico del documento de *evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación del sector SUS.CH.3 "El Higueral" en Churriana, T.M. Málaga*; según lo establecido en el art. 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La documentación sobre la que se solicita informe se ha remitido a través de la aplicación CONSIGNA.

Una vez estudiada la documentación, con fecha 6 de noviembre de 2019, se emite el siguiente informe por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial:

**"INFORME EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL SUS-CH.3
"EL HIGUERAL" CHURRIANA. (MÁLAGA)**

Con fecha 12 de septiembre de 2019 tuvo entrada en esta Delegación Territorial documentación de solicitud de inicio de evaluación ambiental simplificada del plan parcial SUS-CH.3 "El Higueral" presentado por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y elaborado por

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA SERV. PROYECTO AMBIENTAL S.L. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO
	201999900947982 - 11/11/2019
	Localización Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Málaga
	El ámbito de actuación se localiza en el distrito de Churriana, situado en el último tramo del río Guadalhorce, en la zona suroccidental del municipio de Málaga.

La ubicación de la zona de estudio se enmarca en su centroide en las siguientes coordenadas con proyección geográfica ETRS 1989 UTM Zone30N; WKID:25830 Autoridad: EPSG. Projection: Tranverse Mercator

Mauricio Moro Pareto, 2 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 50

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

Código:RXPMw889PFIRMAgedCHRveGoCqP8e.

FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	07/11/2019
ID. FIRMA	RXPMw889PFIRMAgedCHRveGoCqP8e	PÁGINA	1/2

COORDENADA X

365140.50 E

COORDENADA Y

4058187.86 N

El presente Plan Parcial de Ordenación, sobre una superficie de 105.917 m², tiene como objeto llevar a cabo el desarrollo de las determinaciones urbanísticas contenidas en el PGOU de Málaga para los terrenos incluidos en el denominado como Sector SUS.CH "El Higueral".

El Sector SUS-CH-3 está clasificado como Urbanizable Sectorizado y cuenta con asignación de parámetros urbanísticos atribuidos por el PGOU para su desarrollo.

En la zona este del Sector se localiza el Acueducto de la Fuente del Rey, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Sitio Histórico por el Decreto 87/2018, de 8 de mayo (BOJA núm. 91, de 14 de mayo de 2018).

- Alternativas:

La Evaluación Ambiental presenta tres alternativas (0, 1 y 2) para finalmente elegir la 2, atendiendo a los siguientes criterios según el documento:

- Optimiza de la distribución de los viales.
- Reduce la superficie residencial y aumenta la escolar.
- Evita la afección a los inmuebles protegidos (Acueducto de la Fuente del Rey y Arca Principal).

- Conclusión:

En el documento presentado, parte del Bien de la Fuente del Rey (El Arca Principal de Acueducto, un registro y la canalización que los une) y parte del entorno del Sitio Histórico inscrito como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz están dentro de la zonificación propuesta por el Plan Parcial de Ordenación de la alternativa seleccionada (Alternativa 2) como Zona Verde o Zona Verde Residencial, sin aclarar en cual de ellas.

Portanto se le requiere se explique gráficamente en que zona verde se localiza el Bien y el Entorno del Acueducto y en que pueda afectar al Sitio Histórico la zonificación denominada "zona verde residencial" si procede."	
S A L I D A	2019950057982 / 17/11/2019
Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Málaga	
Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.	

**La Jefa del Servicio de Bienes Culturales****Rocío Fernández-Baca Galante**

Mauricio Moro Pareto, 2 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 50

Código:RXPMw889PFIRMAgcdCHRveGoCqP8e.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	07/11/2019
ID. FIRMA	RXPMw889PFIRMAgcdCHRveGoCqP8e	PÁGINA	2/2

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial de Málaga
Servicio de Carreteras

foo



SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería

Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga

Avda. de la Aurora nº 47, Planta 14.

Edif. Servicios Múltiples
29071 – Málaga



N/Ref: Exp 19/2017 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS CH.3 "EL HIGUERAL" DE CHURRIANA (MÁLAGA), VERSIÓN DE JULIO DE 2018.

S/Ref. SPA/DPA/RMF/153/2019 (EA/MA/48/19)

ASUNTO: Informe de carreteras autonómicas.

Adjunto se remite un ejemplar del informe de carreteras autonómicas emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga sobre el documento del expediente de referencia.

Málaga, a fecha de firma electrónica

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo: Antonio Jesús Nieto Liñán



Pza. San Juan de la Cruz, 2. 29007 Málaga
Teléfono 95 103 70 30. Fax 95 103 70 61

Código:	BY574865YWYIWRIWtmSGFvhE-b6IXd	Fecha	19/09/2019
Firmado Por	ANTONIO JESÚS NIETO LIÑÁN		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1



r. 34.014

N/R.- 19/2017

**ASUNTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS CH.3 "EL HIGUERAL"
DE CHURRIANA (MÁLAGA), VERSIÓN DE JULIO DE 2018.**

INFORME

Con fecha 12 de septiembre de 2019 tuvo entrada en este Servicio escrito de 02 de septiembre de 2019 de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Málaga mediante el que se solicita informe sobre las afecciones a la red de carreteras de la Junta de Andalucía en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector SUS-CH.3 "El Higueral" de Churriana (Málaga), conforme al artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, remitiendo un ejemplar del documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y Borrador del Plan, versión de julio de 2018, en formato digital mediante la aplicación CONSIGNA.

La actuación se encuadra en suelo urbanizable sectorizado cuyos terrenos son colindantes con las siguientes carreteras:

- Al norte linda con la antigua A-366 o carretera de Coín, carretera de servicio titularidad de la Junta de Andalucía que pasa por Alhaurín de la Torre con dirección a Coín. En la actualidad, el tramo que discurre por el término municipal de Málaga está pendiente de cesión de titularidad al Ayuntamiento de Málaga.

- Al este linda con carretera convencional de titularidad municipal que va desde la glorieta del p.k. 27+750 de la carretera A-404 en Churriana hasta Torremolinos. Esta vía es la antigua A-7050, también conocida como Camino del Pilar.

Las dos vías descritas anteriormente confluyen en la glorieta situada en el p.k. 27+750 de la carretera A-404, de Coín a Churriana, carretera convencional de titularidad autonómica perteneciente a la red intercomarcal.

Examinada la documentación aportada y en lo referente a las carreteras autonómicas, se efectúan las siguientes consideraciones:

- Con respecto a las zonas de protección de la carretera establecidas en los artículos 53 y siguientes de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, deberá tenerse en cuenta las siguientes zonas de protección con respecto a las carreteras convencionales autonómicas:

Tipo vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre Legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Convencional	Red autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m

Nota: Todas las distancias están medidas desde la arista exterior de la explanación de la carretera excepto la Zona de No Edificación cuya distancia se mide desde el borde de calzada.

Los usos de las parcelas situadas dentro de la Zona de No Edificación deberán ser compatibles con tal calificación de manera que no podrán ser edificables. Así, las parcelas que queden dentro de la Zona de No Edificación deberán tener una trama distinta a la parcela que queda fuera de dicha zona y en su leyenda deberá aparecer "No Edificable" o "Sin Edificación" junto al uso previsto.

En el plano I.06 "Servidumbres y Afecciones" deberán aparecer las líneas que delimitan las distintas zonas de protección conforme a lo indicado anteriormente.

Dirección: Plaza San Juan de la Cruz, 2. 29007 - Málaga
Teléfono 95 103 70 30. Fax 95 103 70 61
serviciodecarreteras.dpma.cfiot@juntadeandalucia.es

Código:	BY574869YUV0IXff3VRy9pa8ufBTUP	Fecha	19/09/2019
Firmado Por	ANTONIO JESÚS NIETO LIÑÁN ANTONIO MORENO JIMÉNEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/2

En los planos de ordenación 0.01 "Ordenación y Calificación" y 0.04 "Alineaciones y Rasantes" deberá aparecer dibujada la alineación de la Zona de No Edificación así como diferenciar con otro sombreado o trama la parte de la parcela de equipamiento E-2 que está dentro de la Zona de No Edificación indicando en la leyenda que es "No Edificable" o "Sin Edificación".

- A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.
- En cuanto al acceso propuesto desde la carretera de Coín, antigua A-366, las dimensiones de la glorieta deberán ser de al menos 30 metros de diámetro de isleta central, calzada anular de 2 carriles de 4 metros y arcenes de 1 metro a cada, lo que supone un diámetro total exterior de al menos 50 metros.

Las entradas a la glorieta deben ser abocinadas de forma que los vehículos dispongan de 2 carriles por entrada con un ancho de carril de al menos 3 metros conforme a lo indicado en los puntos 4.2.1 "Número de carriles" y 4.2.2 "Anchura de los carriles" de la Recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento.

Además, deberán tenerse en cuenta las Recomendaciones sobre glorietas en lo referente al ángulo de entrada e inflexión de la trayectoria de los vehículos que entran en la glorieta. El vial que va de la glorieta al sector deberá tener una inflexión para mejorar la seguridad vial. Por seguridad vial, la conexión de este vial deberá distanciarse más hacia el este de la conexión de la carretera de la parte oeste de la glorieta.

- En relación a las afecciones acústicas, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.
- En caso de disponerse cerramientos, éstos deberán ser diáfanos y deberán colocarse fuera de la zona de servidumbre de la carretera, es decir, a 8 metros de la arista exterior de la explanación.
- De igual modo, las instalaciones de servicios, redes y canalizaciones deberán colocarse fuera de la zona de servidumbre de la carretera, es decir, a 8 metros de la arista exterior de la explanación.
- Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.
- El documento de Plan Parcial que sea sometido a informe sectorial en materia de carreteras deberá estar diligenciado por el Ayuntamiento. Deberá tener sello del Ayuntamiento y sello de diligencia de aprobación firmada por el Secretario – Interventor indicando su nombre y apellidos a pie de firma.

Málaga, a fecha de firma electrónica

EL INGENIERO JEFE
DE OFICINA TÉCNICA

Fdo.: Antonio Moreno Jiménez

EL INGENIERO JEFE
DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: Antonio Jesús Nieto Liñán



Dirección: Plaza San Juan de la Cruz, 2. 29007 - Málaga
Teléfono 95 103 70 30. Fax 95 103 70 61
servicio de carreteras.dpmi.ciot@juntadeandalucia.es

Código:	BY574869YUV0IXff3VRy9pa8ufBTUP	Fecha	19/09/2019
Firmado Por	ANTONIO JESÚS NIETO LIÑÁN ANTONIO MORENO JIMÉNEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/2



Expte.: 2019/MA-0441 - SPA/DPA/RMF/153/2019 (EA/MA/48/19)

Ref.: COP/INFPA/2019/0197

Asunto: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.3 “EL HIGUERAL”, CHURRIANA. T.M. MÁLAGA

INFORME DEL CENTRO OPERATIVO PROVINCIAL SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.3 “EL HIGUERAL” EN CHURRIANA. T.M. MÁLAGA

En respuesta a la petición de informe realizada por el Servicio de Gestión del Medio Natural al Centro Operativo Provincial, relativa a la petición del Servicio de Protección Ambiental recibida en fecha 02/09/2019 sobre el asunto de referencia, y en función con la documentación contenida en este expediente, se INFORMA:

El Sector SUS-CH-3 “El Higueral” está clasificado por el vigente PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan Parcial de Ordenación pretende llevar a cabo las determinaciones urbanísticas del citado PGOU.

El municipio de Málaga está incluido como Zona de Peligro afectado por riesgo de Incendio Forestal (Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía).

Los terrenos objeto del presente informe se encuentran en Zona de Influencia Forestal, conforme al artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, al encontrarse a menos de 400 metros de terrenos forestales, definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Asimismo, dichos terrenos se encuentran en un área de Interfaz urbano-forestal, la cual está definida por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales como aquella zona en la que las edificaciones entran en contacto con el monte. El fuego desarrollado en esta zona, no sólo puede alcanzar las edificaciones, sino que además puede propagarse en el interior de las zonas edificadas, cualquiera que sea la causa de origen.

De todo lo anterior se extraen las siguientes conclusiones:

El Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales del municipio de Málaga determinará la necesidad de redactar el correspondiente Plan de Autoprotección de la urbanización a construir.



da de la Aurora, 47. 29071 Málaga
Teléf. 670 94 88 94

FIRMADO POR

ADRIANO VAZQUEZ MORA

16/10/2019 13:15:15

PÁGINA 1/2

ALEJANDRO MOLINA CRESPO

16/10/2019 13:07:35

VERIFICACIÓN

64oxu878IWQ5I0qVUekpnKZjHD9N7s

<https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

En todo caso, se deberán atender las especificaciones contenidas en el *ANEXO II: Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal*, del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales (BOE núm. 293, de 7/12/2013), al encontrarse los terrenos proyectados dentro de la zona de influencia forestal.

EL SUBDIRECTOR DEL
CENTRO OPERATIVO PROVINCIAL:
Fdo. Alejandro Molina Crespo

VºBº EL DIRECTOR DEL
CENTRO OPERATIVO PROVINCIAL:
Fdo. Adriano Vázquez Mora

da de la Aurora, 47. 29071 Málaga
Teléf. 670 94 88 94

FIRMADO POR	ADRIANO VAZQUEZ MORA ALEJANDRO MOLINA CRESPO	16/10/2019 13:15:15 16/10/2019 13:07:35	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	64oxu878IWQ5I0qVUekpnKZjHD9N7s		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

DENOMINACIÓN:

DECRETO 87/2018, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE INSCRIBE EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDAZU COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL, CON LA TIPOLOGÍA DE SITIO HISTÓRICO, EL ACUEDUCTO DE LA FUENTE DEL REY, EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALHAURÍN DE LA TORRE Y MÁLAGA.

En desarrollo de lo prescrito en el artículo 46 de la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, establece en su artículo 10.3.3º que la Comunidad Autónoma ejercerá sus poderes con el objetivo básico del afianzamiento de la conciencia de identidad y cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico, antropológico y lingüístico. Para ello, el artículo 37.1.18º preceptúa que se orientarán las políticas públicas a garantizar y asegurar dicho objetivo básico mediante la aplicación efectiva, como principio rector, de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía; estableciendo a su vez el artículo 68.3.1º que la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva sobre protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28º de la Constitución.

En ejercicio de la competencia atribuida estatutariamente, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, entre otros mecanismos de protección, en el artículo 6 se constituye el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndose a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la formación, conservación y difusión del mismo. Asimismo, en el artículo 9 de la citada ley, se regula el procedimiento de inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, atribuyéndose al Consejo de Gobierno la competencia para resolver el procedimiento de inscripción de los Bienes de Interés Cultural, conforme se establece en el artículo 9.7.a).

Por su parte, el artículo 2 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 4/1993, de 26 de enero, y declarado vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, atribuye a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la competencia en la formulación, seguimiento y ejecución de la política andaluza de bienes culturales referida a la tutela, enriquecimiento y difusión del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo, de acuerdo con el artículo 3.3 del citado Reglamento, la persona titular de la Consejería de Cultura el órgano competente para proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la declaración de Bienes de Interés Cultural y competiendo, según el artículo 1.1 del Reglamento anterior, a este último dicha

declaración. El artículo 7.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, dispone la forma de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, indicando que se podrá realizar de manera individual o colectiva. Añadiendo el artículo 11 del mismo cuerpo legal que la inscripción de un Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá llevar aparejado el establecimiento de instrucciones particulares.

II

El Acueducto de la Fuente del Rey es una espectacular obra de ingeniería que a lo largo de los años ha dejado una fuerte impronta en el paisaje y que muestra como la acción humana ha modificado sustancialmente el territorio para adaptarlo a sus necesidades. A pesar de estar inconclusa, aporta información muy relevante sobre la obra pública del siglo XVIII y sobre el saber técnico de la arquitectura e ingeniería de la época. Por otra parte el volumen sobresaliente de documentación conservada (documentos de archivos, planimetría de los diferentes proyectos, etc.) constituye un patrimonio asociado al bien de gran valor documental.

El acueducto constituye un testimonio material de la histórica necesidad de la ciudad de Málaga de contar con agua potable. Obra de ingeniería propia de la época moderna, sustituye a otros sistemas de captación de aguas como fueron los pozos, en una época de esplendor económico para Málaga con el auge de la agricultura, que trae consigo la llegada de comerciantes y la activación de las dos obras claves de la ciudad: el puerto y la catedral.

El interés de la administración por realizar esta obra se pone de manifiesto a través de los numerosos proyectos que se redactaron para tal fin y que están conservados en su mayoría en el Servicio Geográfico del Ejército, siendo documentos esenciales para entender cómo se afrontaban las obras de ingeniería en el siglo XVIII y aportando datos muy importantes sobre los principales profesionales que se encontraban trabajando en la ciudad de Málaga en aquel momento, como, por ejemplo, Bartolomé Thurus y Martínez de la Vega. Participando en el proyecto Martín de Aldehuela, que fue el artífice del acueducto de San Telmo de Málaga.

También refuerza el valor histórico del inmueble el hecho de que en el impulso de la construcción intervenga hasta el propio monarca Felipe V, quien ordena que se busque arquitecto para continuar las obras después de la muerte de Martínez de la Vega, en 1733.

El acueducto ostenta también un indudable valor artístico que apoya su protección como Bien de Interés Cultural. Existen elementos concretos del conjunto construido que tienen un interés artístico por sí mismos; tal es el caso del arca principal, construida según proyecto casi en su totalidad y de gran solidez y en excelente estado de conservación. Destacando la portada principal que cuenta con sillar e inscripción que recoge la fecha de construcción en 1728.

El puente sobre el Guadalhorce es uno de los sectores más monumentales. Cuenta con cinco arcos pequeños, dos grandes y diez pilares. La técnica constructiva y la formalización de los arcos – aun estando los pequeños cegados – resultan de gran potencia formal. El tramo del acueducto que discurre por la barriada de Zapata, en Alhaurín, es sin duda el de mayor monumentalidad. A pesar de que se encuentra en un estado de conservación deficiente, supone un hito monumental incuestionable.

La cartografía histórica, así como los diferentes planos de proyectos conservados, permiten comprobar cómo en torno al acueducto existieron multitud de acequias que regaban la vega y que permitían su explotación agrícola; también existieron balsas, presas, y otras construcciones hidráulicas que junto con el

acueducto evidencian el proceso de antropización de este territorio. Todo ello constituye una unidad funcional de gran valor etnológico.

En definitiva, se trata de una obra de gran linealidad y solidez formal que tiene una fuerte presencia en el entorno circundante y lo cualifica, constituyendo los tramos finales y el puente del Rey hitos paisajísticos de gran interés.

III

La Dirección General de Bienes Culturales y Museos de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, mediante Resolución de 16 de mayo de 2017, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, número 97, de 24 de mayo de 2017, incoó procedimiento de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga), siguiendo la tramitación establecida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Emitió informe favorable a la inscripción la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga, con fecha de 22 de junio de 2017, cumpliendo así lo previsto en el artículo 9.6 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

De acuerdo con la legislación aplicable, se cumplimentaron los trámites preceptivos de información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, número 132, de 12 de julio de 2017, y de audiencia a los Ayuntamientos de Alhaurín de la Torre y Málaga y a otros organismos públicos afectados.

Con fecha de 27 de junio de 2017, el Ministerio de Fomento presentó alegaciones que fueron estimadas y contestadas por la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga mediante oficio de 7 de agosto de 2017. Asimismo, con fecha de 14 de agosto, se presentaron alegaciones por personas interesadas que fueron estimadas y contestadas por la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga mediante oficio de 22 de diciembre de 2017.

Terminada la instrucción del procedimiento y de conformidad con el artículo 27.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, procede inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, el Acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga, que se describe y delimita en Anexo al presente decreto.

A tenor de lo establecido en el artículo 13.5 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede el asiento de este inmueble en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, creado por Decreto 2/2004, de 7 de enero. Así mismo y de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, procede el asiento gratuito en el Registro de la Propiedad correspondiente de la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico,

En virtud de lo expuesto, y de acuerdo con lo establecido en los artículos 3 y 9.7.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 1.1 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Decreto 213/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, a propuesta del Consejero de Cultura y previa deliberación,

el Consejo de Gobierno en su reunión del día 8 de mayo de 2018,

ACUERDA

PRIMERO. Inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, el Acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga, cuya descripción y delimitación figuran en el Anexo al presente Decreto.

SEGUNDO. Concretar un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio. Dicho entorno abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos urbanos comprendidos dentro de la delimitación que figura en el Anexo y gráficamente, en el plano de delimitación del Bien y su entorno.

TERCERO. Establecer las Instrucciones Particulares que figuran en el Anexo al presente Decreto.

CUARTO. Instar la inscripción procedente en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz y en la legislación hipotecaria, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados, a través de su inclusión en los catálogos urbanísticos de los municipios afectados.

QUINTO. Proceder a dar traslado a la Administración General del Estado para su constancia en el Registro correspondiente.

SEXTO. Ordenar que el presente Decreto se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, desde el día siguiente al de su notificación, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dicta, en el plazo de un mes, conforme a los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10.1.a), 14.1.regla primera y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Sevilla, a 8 de mayo de 2018

Susana Díaz Pacheco

PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Miguel Ángel Vázquez Bermúdez
CONSEJERO DE CULTURA

ANEXO**I. DENOMINACIÓN.**

Acueducto de la Fuente del Rey.

II. LOCALIZACIÓN

Provincia: Málaga.

Municipios: Alhaurín de la Torre y Málaga.

III. DESCRIPCIÓN DEL BIEN.

El Acueducto de la Fuente del Rey tiene una longitud aproximada de 3.500 metros.

En apariencia, el acueducto o cañería de la Fuente del Rey se percibe exteriormente por un paramento de hormigón rematado, ya sea en sección semicircular o piramidal. La fábrica es de gran solidez al estar construida con mampostería trabada con un mortero de cal, que infiere a la estructura gran dureza. Se observa también el empleo de sillares. El tratamiento exterior del paramento que alberga la cañería se realiza a base de un enfoscado de gran calidad.

El interior alberga el caz, de sección en "U" pintado de almagra, tal y como puede apreciarse en aquellos tramos parcialmente destruidos. La obra del núcleo interior es de mampostería trabada con cal. En algunos tramos, el canal, también de sección cuadrangular, se encuentra cubierto por una laja de piedra.

Forman parte del acueducto los siguientes elementos arquitectónicos:

- Arca principal de captación de agua de la fuente del Rey.
- Tramos emergentes del acueducto.
- Tramos semisoterrados del acueducto.
- Puente del Rey.

Se pueden distinguir una serie de tramos en el recorrido del acueducto:

Tramo 1.- Arca principal y registro.

El trazado existente del acueducto se inicia en el arca principal, para la que se diseñó un edificio de planta rectangular con entrada en una de sus esquinas junto con la salida del agua y un aljibe rectangular al centro. Fue fabricado a base de sillares tallados de origen local y se cubre con un embovedado de hormigón. La entrada se muestra adintelada, con una inscripción conmemorativa de la fecha de finalización de las obras del edificio "Año de 1728". Cuenta con unas dimensiones de 15 metros en su flanco sur por 10 metros hacia el este de tendencia poligonal.

A 32 metros del arca, en dirección norte, se localiza uno de los registros del primer tramo del acueducto. Es de sección cuadrangular, realizado a base de grandes sillares.

A partir del arca, discurren al menos 15 metros de trazado soterrado por la finca de Los Manantiales, realizadas con fábrica de mampostería de origen local, trabado con un hormigón de cal consistente. La cubierta se define a partir de una bóveda de cañón conformado por tres sillares de travertino con 0,80 centímetros de largo.

Tramo 2.- Cañería urbanización Fuente del Rey.

Traspasando la urbanización Fuente del Rey se vuelve a documentar parte de la bóveda del acueducto y se puede observar cómo la fábrica de canalización se encuentra cortada tanto por acometidas de cableado como por la carretera de Alhaurín. Esta estructura sobresale al menos 30 centímetros por encima de la rasante actual del terreno.

Tramo 3.- Cañería finca La Cónsula.

Una vez cruzada la calzada vuelve a constatarse el remate semicircular de la bóveda que cubre el canal de la estructura, a la altura del camino de acceso a la finca de La Cónsula, hasta el punto que se introduce en el interior de una hacienda privada perdiéndose el rastro superficial de la misma. Se trata de un tramo semisoterrado que prácticamente está oculto. La fábrica está efectuada a partir de una obra de mampostería trabada con un hormigón consistente de cal.

En el margen derecho se ubican unas estructuras de carácter hidráulico fechadas en el siglo XVIII y que se corresponden con el denominado molino de Arriba.

A partir de la finca La Cónsula se pierden las evidencias estructurales del trazado que no vuelven a aparecer hasta las inmediaciones de la promoción inmobiliaria de Pizarrillo.

Tramos 4-6. Cañería finca Las Ánimas y finca privada.

En la finca del Pizarrillo vuelven a identificarse tres tramos de acueducto, el tramo 4 visible desde el exterior de la finca de Las Ánimas, y otros dos más perfectamente identificables en fotografía aérea.

El tramo 4 funciona como muro de contención entre dos terrazas situadas a distinta cota, pertenece a la finca de Las Ánimas y tiene una longitud de 100 metros y una altura de 1,70 metros.

A 60 metros reaparece la evidencia física del acueducto (tramo 5), con una longitud de 155 metros y una altura variable de 2 metros. El siguiente tramo (6), también en finca privada, presenta un aspecto similar con fábrica de mampostería trabada con mortero de cal y enfoscado en la cara externa. Tiene una longitud de 107 metros.

Tramo 7.- Cañería Cortijo Tabico.

Pasada la finca de las Ánimas el acueducto vira hacia el oeste y atraviesa la carretera de Cártama.

Se conservan restos del acueducto semisoterrado en una finca vallada, sin acceso. El tramo se interrumpe 45 metros y vuelve aemerger actuando como muro de contención del bancal superior de la finca de Cortijo Blanco. En el talud pueden observarse restos del paramento. Este tramo presenta distintos cambios de altura en el paramento para adaptarse a la topografía y mantener la inclinación del cañón. Debido a las obras de la autovía, la parte central de este tramo se encuentra protegida por una bóveda de hormigón prefabricado sobre la que monta la carretera. Debido a las grandes grietas de la parte central se observa la canalización interior y una alcubilla.

La cañería continúa por los terrenos de Cortijo Tabico, con una longitud de 156 metros.

Tramo 8.- Cañería Arroyo Ramírez.

El acueducto discurre en sentido norte y atraviesa una zona de viviendas donde el mismo paramento funciona como límite entre las lindes. Debido a una depresión natural del terreno, el paramento que alberga el canal cuenta con un alzado que supera los 5 metros en algunos puntos. Asimismo, se observa que para salvar una arroyada se practica la apertura de tres ojos en el acueducto que sigue su trayectoria hacia el norte, siendo interceptado por la carretera de Cártama.

Este tramo por su volumen y formalización con arcos presenta gran monumentalidad, pudiendo observarse desde la autovía lo que aumenta su presencia en el territorio.

Tramo 9.- Estructura Viveros Guzmán.

Una vez atravesada la carretera, el acueducto discurre por terrenos propiedad de viveros Guzmán, donde aparece semisoterrado. Discurre por un terreno vallado que sirve como linde entre dos parcelas. Puede observarse en superficie el remate semicircular de la cañería así como algo menos de 1 metro de alzado.

Tramo 10.- Cañería barriada El Peñón.

Siguiendo el recorrido del acueducto, antes de llegar a la zona de viviendas de Zapata, encontramos los restos semisoterrados del canal a lo largo de una finca agrícola. El trayecto de esta infraestructura es

cortada por la carretera que se dirige a la barriada de Zapata.

Tramos 11-14.- El Peñón-Zapata.

Este tramo del acueducto, con una longitud de 1200 metros, discurre íntegramente por las traseras de las viviendas del núcleo de población de Zapata y es el que presenta mayor potencialidad muraria y monumentalidad. Sin embargo, asistimos al adosamiento de sucesivas viviendas y estructuras agropecuarias que inciden de forma negativa en la estructura.

El tramo 13, los conocidos como "Arcos de Zapata", son los que presentan mayor monumentalidad a pesar de estar algunos de ellos colmatados por viviendas.

Tramo 15.- Puente del Rey.

Según el proyecto original, el puente debía contar con 22 arcos que completaban una longitud de 418 varas (algo más de 300 metros) de largo por 18 de ancho (unos 15 metros). Los tajamares programados tenían una sección semicircular, pero los que se construyeron finalmente eran rematados en triángulo. Aunque no llegó a terminarse, el puente ha estado en uso desde el siglo XIX, con la instalación de una pasarela de madera apoyada sobre los machos del puente.

Actualmente se conservan 7 arcos, 5 de ellos pequeños (hoy tapiados) y 2 más grandes (existió un tercero).

IV. DELIMITACIÓN DEL BIEN.

La delimitación del BIC se inicia en el arca principal, donde el acueducto debía hacer la captación de aguas en la Fuente del Rey, y finaliza en las inmediaciones del aeropuerto de Málaga, en el carril de los Chopos cerca de las obras de encauzamiento del río Guadalhorce donde se conservan los restos de un machón del Puente del Rey.

Entre ambos elementos el BIC incluye los tramos conservados del acueducto, algunos de gran potencia muraria como los de Arroyo Ramírez que alcanzan los 5 metros, y otros que discurren casi a ras de suelo como el tramo de la finca de la Cónsula. La suma de todos los elementos delimitados como BIC nos da una longitud de 3.017 metros.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Tramo 1.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
16	6	D	Parcial
52	10,16	R	Parcial

Tramo 2.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
54852	2	U	Parcial

Tramo 3.

(seguirá siendo parcial aunque coge menos espacio entorno)

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
53881	1	U	Parcial

Tramos 4-6.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN

53	1,2,9,88	R	Parcial
----	----------	---	---------

Tramo 7.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
3796	1	D	Parcial
32977	1	U	Parcial
33945	1	U	Parcial
35965	1	U	Parcial
36977	1	U	Parcial

Tramo 8.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
12	23,59	R	Parcial

Tramo 9.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	8,35	R	Parcial

Tramo 10.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	7,23,19,40,41	R	Parcial

Tramos 11-14.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
10	118,131,132,177,181,1 82,183,235	R	Parcial
48	3	R	Parcial
3714	1	D	Parcial
3815	1	D	Parcial
4015	3,6	D	Parcial
4115	1,2,3,4,5,6,7,8	D	Parcial
4216	8,9,10,11	D	Parcial

Tramo 15.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
10	166,177	R	Parcial

V. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO.**Tramos 1-3.**

En el inicio del acueducto (tramos 1 y 2) se ha optado por delimitar como entorno parcelas completas. La parcela en la que se ubica el arca y el registro está calificada como suelo urbanizable sectorizado, es decir, susceptible de desarrollo. Esta parcela es especialmente sensible ya que además de la imponente presencia

del arca principal, deben existir conducciones no visibles debido a la vegetación. Por lo que resulta imprescindible que toda la parcela quede protegida.

El tramo 3 está semisoterrado. Por ello, lo que se aprecia es prácticamente el trazado de la conducción, ya que casi no sobresale de la superficie. Su zona de influencia y visualización están constreñidas al ámbito inmediato por lo que se ha establecido un factor de corrección por cercanía.

El planeamiento urbanístico incluye esta zona dentro del sector SUNC_R_CH.2 "La Cónsula II", que ordena el área colindante con el tramo 3 como zona verde y la incorpora a la finca municipal de la Cónsula, motivo por el que se ha considerado que el entorno del tramo 3 del Acueducto quedaría determinado por el límite de la zona verde establecido en la mencionada ficha urbanística.

Tramos 4-6.

En el tramo 4 el entorno abarca dos subparcelas de rústica. Debido a la visibilidad de este tramo y a que en estas subparcelas han sido edificadas casas de campo, es necesario controlar futuras intervenciones de manera que no afecten a la integridad del bien y que en la medida de lo posible no lo sigan ocultando.

A continuación (tramos 5 y 6), la delimitación abarca un perímetro de 10 metros en torno a los restos de muro conservados que se ubican en grandes parcelas de rústica.

Tramos 7-8.

En el inicio del tramo 7 el entorno abraza los restos del acueducto siguiendo el trazado de caminos cercanos, ya que el tamaño de la parcela es excesivo para incluirla entera. Sin embargo, se ha considerado necesario ampliar la distancia de 10 metros de tramos anteriores ya que esta parcela se encuentra en suelo urbanizable sectorizado.

La parte central de este tramo está protegida por la bóveda de hormigón que soporta la autovía. Aquí el entorno se asimila a la anchura de la bóveda.

A continuación el entorno cruza el camino de Cortijo Tabico y engloba el tramo 8, que es el de mayor potencia muraria y uno de los que tiene más presencia en el territorio ya que se visualiza desde puntos lejanos como la autovía. Por este motivo se ha incluido en el entorno la primera línea de parcelas a ambos lados del acueducto.

Tramo 9.

En cuanto al tramo 9, se considera suficiente delimitar un entorno de 10 metros a los lados del tramo.

Tramo 10.

El tramo 10 se ubica en un lateral de tres parcelas de rústica, todas de gran tamaño, por lo que se ha optado por delimitar 10 metros en el margen derecho del acueducto, el que afecta a las parcelas, y delimitar la parcela 41 polígono 11 completa, que por su forma longitudinal se adecua perfectamente a las necesidades de protección.

Tramos 11-15.

En los tramos 11 y 12 el entorno engloba la primera línea de parcelas a ambos lados del acueducto. En el caso de las parcelas de rústica en el margen superior se ha aplicado el criterio corrector de los 10 metros. En el margen inferior, la carretera, se ha seguido también ese criterio, pero adecuando la línea al trazado de la vía.

En los tramos siguientes (13-15) se incluyen parcelas completas a ambos lados de acueducto. En el caso del tramo 14, margen superior, incluso abarca la tercera línea de parcelas para equiparar la línea de horizonte con el resto del entorno.

Las parcelas afectadas por el entorno del Bien son las siguientes:

Tramos 1-3.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
16	6	D	Total
52	9,10	R	Parcial
52	16	R	Total
53881	1,9,10,11	U	Parcial
54852	1,2,3,5	U	Parcial

Tramos 4-6.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
53	1,2,9,88	R	Parcial

Tramos 7-8.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	25	R	Parcial
12	23,24,27,28,29,30,31, 32,37,39,67	R	Parcial
12	34,35,36,59	R	Total
53	10,97	R	Parcial
32977	1	U	Parcial
33945	1	U	Parcial
34976	1	U	Parcial
34986	1	U	Parcial
35949	1	U	Parcial
35965	1	U	Parcial
36977	1	U	Parcial
3796	1	D	Total

Tramo 9.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	8,35	R	Parcial

Tramo 10.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	7,23,19,40,41	R	Parcial

Tramos 11-15.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
10	5,6	D	Total

10	18	D	Parcial
14	1	D	Parcial
10	118,120,126,127,128, 132,133,134,135,136, 166,167,168,170,178, 179,180,181,182, 240	R	Parcial
10	129,130,131,172,173, 174,175,176,177,183, 235,238,239	R	Total
48	3,6	R	Parcial
54	37,39,40,131,134,136, 137	R	Parcial
3312	1,6	D	Parcial
3313	1,2	D	Parcial
3413	2	D	Total
3514	2	D	Total
3714	1	D	Parcial
3815	1	D	Total
4015	3,6	D	Total
4016	1,2,3	D	Total
4115	1,2,3,4,5,6,7,8	D	Total
4215	1,2	D	Total
4216	1,5,6,7,8,9,10,11	D	Total
4217	1,2	D	Total
4316	1,5,6	D	Total
4316	4	D	Parcial
4416	2,3	D	Parcial

VI. INSTRUCCIONES PARTICULARES.

Las Instrucciones Particulares se establecen en cumplimiento del artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y su contenido desarrolla lo preceptuado en el artículo 16 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, concretando la forma en que deben materializarse las obligaciones generales previstas en la citada Ley para las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes afectos al Sitio Histórico del Acueducto de la Fuente del Rey, en los términos municipales de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga).

El objetivo principal de las siguientes instrucciones es garantizar la protección de la integridad material de las estructuras emergentes del bien y asegurar su correcta percepción e integración territorial.

Para las actuaciones que se vayan a realizar en el bien o su entorno será necesario obtener autorización de

la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los términos previstos en el artículo 33 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, excepto en los casos recogidos en estas Instrucciones Particulares.

1. Normas generales para el bien y su entorno :

1.1. En el Bien:

1.1.1. Se deben promover intervenciones destinadas a la conservación y restauración del arca principal y resto de estructuras conservadas del acueducto.

1.1.2. Se promoverán los usos culturales del arca y elementos asociados.

1.1.3. Para la correcta protección y salvaguarda del acueducto es necesaria la eliminación progresiva de elementos distorsionantes adosados al bien tales como edificaciones, cableado, antenas, rótulos o cualquier otro elemento que agrede la materialidad del bien o distorsionen su percepción.

1.2. En el Entorno:

1.2.1. Se promoverá la adecuación de los ámbitos colindantes al bien como zonas verdes, parques lineales o espacios libres que promuevan rutas culturales de conocimiento y disfrute del acueducto.

1.2.2. En suelo rural cualquier cambio en los usos agrícolas actuales deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2. Actuaciones exentas de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

No necesitarán autorización previa las siguientes actuaciones relacionadas con el mantenimiento y reparación de infraestructuras y edificaciones que, por su bajo nivel de intervención, no afectan a la protección y preservación del Bien y de su entorno:

2.1. Obras de mantenimiento y reparación en el exterior de las edificaciones: carpinterías, cerrajerías, enfoscados y revestimientos, cubiertas y terrazas.

2.2. Reforma interior de edificaciones destinada a su redistribución interior y/o mejora de las instalaciones.

2.3. Mantenimiento y reparación del vial existente y su correspondiente zona de dominio público, siempre que no implique remoción de tierra ni ampliación de ancho de vías o aceras.

2.4. Mantenimiento y limpieza de zonas ajardinadas.

2.5. Mantenimiento y reparación de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones existentes, siempre que no exista remoción de terreno.

2.6. Actuaciones y labores propias del aprovechamiento agrícola, mantenimiento de sistemas de riego en el entorno siempre que no impliquen remoción de terreno ya sea por medios manuales o mecánicos

3. Actuaciones expresamente prohibidas:

No podrán permitirse en el Bien y su entorno las siguientes actuaciones que suponen una agresión directa a los valores del acueducto de la Fuente del Rey:

3.1. Demolición, sustitución, ocultación, remoción y modificación de trazado y estructuras vinculadas al acueducto.

3.2. Ampliación de las construcciones preexistentes que apoyan o se adosan al bien.

3.3. Instalación de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, sistemas de riego o cualquier otra infraestructura que afecte al trazado del acueducto o se adose a cualquiera de sus estructuras.

3.4. Apertura de caminos o viales que afecten al trazado del bien.

3.5. Instalación de estructuras para cultivo bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.

3.6. Instalación de cercas o vallados adosados a los restos del bien.

3.7. Acopio de material o escombros de cualquier naturaleza tanto en el bien como en el entorno.

VII. DELIMITACIÓN GRÁFICA.

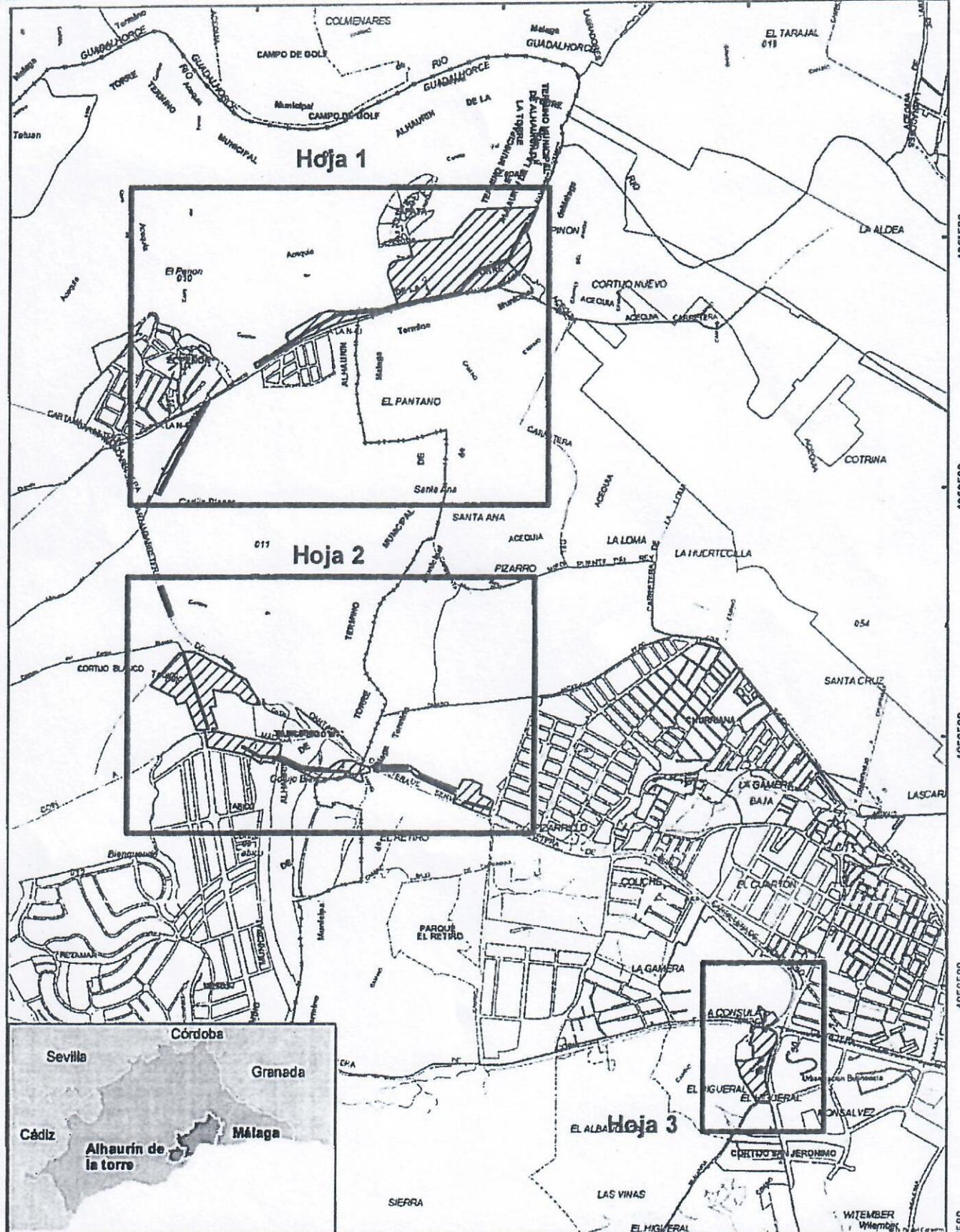
La cartografía base utilizada para la delimitación del Bien es la Cartografía Catastral. Servicio WMS, Sede Electrónica del Catastro, 2018.

362240

363240

364240

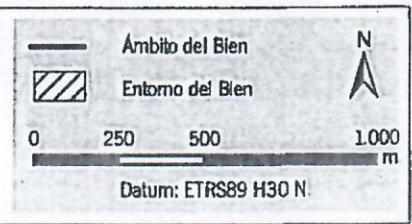
365240

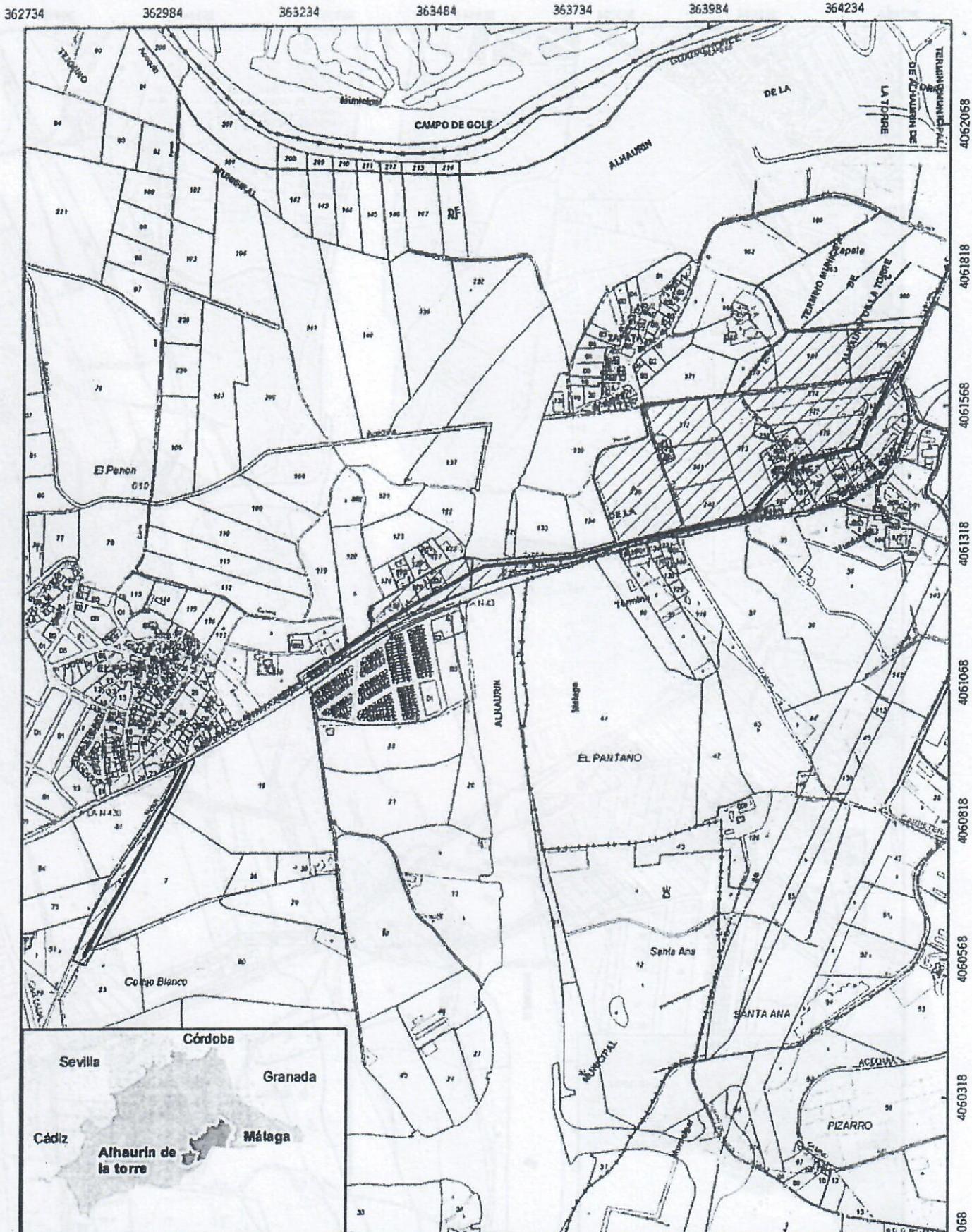


Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

PLANO GENERAL

Cartografía base: Cartografía Catastral. Servicio WMS. Sede Electrónica del Catastro, 2018.





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE CULTURA

Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

HOJA 1

Cartografía base: Cartografía Catastral Servicio WMS, Sede Electrónica del Catastro, 2018.

Ambito del Bien

Entomo del Bien



0 62,5 125 250

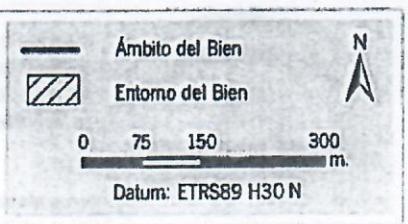
Datum: ETRS89 H30 N



Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

HOJA 2

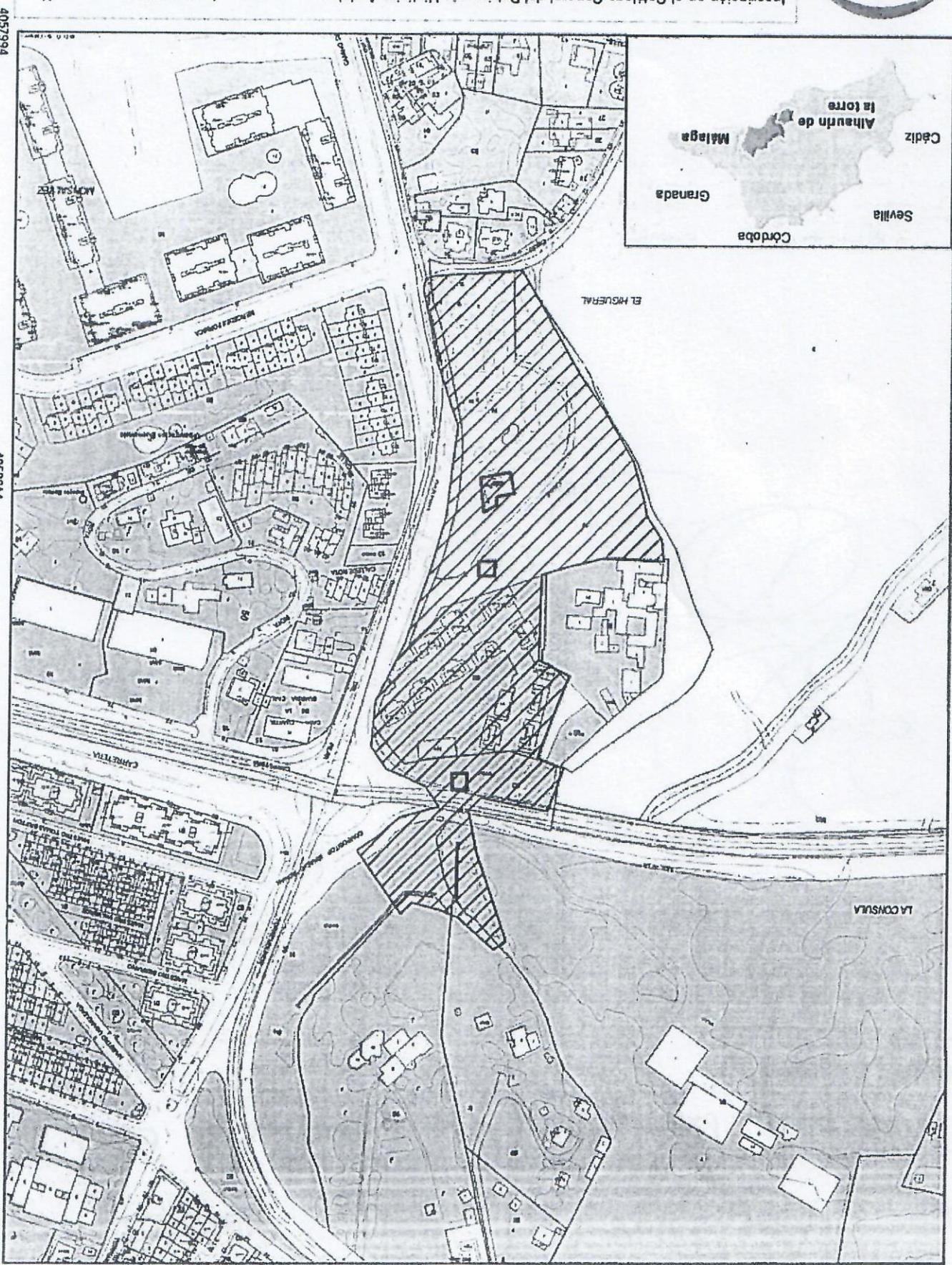
Cartografía base: Cartografía Catastral. Servicio WMS, Sede Electrónica del Catastro, 2018



Ambito del Bien
Entorno del Bien

Torre y Málaga.

Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz,
Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la
comarca Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del





Ref: I-PPO SUS-CH.3 "El Higueral" (SMR)

Expediente: Plan Parcial de Ordenación PL 57/18

Solicitante: JOSÉ VEGA VEGA Y OTROS

Situación: Sector SUS-CH.3 "El Higueral"

Junta de Distrito: Nº 8. Churriana

Asunto: Informe Técnico

INFORME

Por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se solicita, con fecha 2 de mayo de 2023, informe respecto al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.3 "El Higueral", en base a la documentación presentada por el promotor con fecha 23 de noviembre de 2021.

Antecedentes

El Servicio de Urbanización e Infraestructuras informó respecto del P.P.O. del Sector SUS-CH.3 El Higueral, con fecha 16 de mayo de 2019, procediendo a continuación a valorar el grado de cumplimiento de lo solicitado en dicho informe:

Respecto de la conexión del ámbito con la Ctra A-404, de titularidad autonómica

Tal y como se había solicitado, se ha representado gráficamente el vial 4 hasta su intersección con la carretera autonómica A-404; sin embargo, únicamente se han definido los perfiles longitudinales y transversales a partir de su intersección con el vial 5, quedando el tramo más próximo a la citada conexión sin definir. Por parte de este Servicio se requiere que se planifique y ejecute el vial completo hasta su conexión con la Ctra. Autonómica, pues ya existe dicha conexión en la actualidad (calle Manuel Dovado), disponiéndose de los elementos de separación física que impide el acceso a la misma, si finalmente así se determina por parte del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía en Málaga.



Tal y como se indicó en el anterior informe de este Servicio, la representación de las zonas de protección de la carretera, que aparece en el *Plano I-06. Servidumbres y Afecciones*, no es correcta pues en el caso de las líneas que delimitan el dominio público, la zona de servidumbre y la de afección han de medirse respecto de la arista exterior de la

Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





explanación y no, como realiza en este caso, desde la línea blanca de la carretera, pues éstas no resultan plenamente coincidentes, tal y como puede apreciarse en el propio plano topográfico aportado.

Respecto de la línea de no edificación, conviene mencionar que se ha producido una modificación legislativa (*Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía*) según la cual la línea límite se ha reducido a 25 m, medidos desde la línea blanca de la carretera.

Las líneas límite de la propiedad de la carretera A-404, marcadas en el plano I.06 Servidumbres y afecciones, deberán ser informadas por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.

Respecto de la topografía del ámbito

El plano topográfico ha reflejado cotas legibles en las curvas de nivel, si bien a petición del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, el Negociado de Cartografía y Topografía ha emitido informe respecto de la última documentación presentada, del cual se derivan cuestiones que requieren ser subsanadas.

Respecto de la jerarquía viaria

La documentación técnica aportada sigue sin establecer una jerarquía viaria dentro del ámbito y que resulta determinante para, entre otras cuestiones, justificar la ordenación propuesta, su articulación con el viario del entorno y dotar a los viarios previstos de las dimensiones acordes a la función que realizan.

Respecto de la definición técnica del viario

Con carácter general, se ha podido constatar que en los perfiles longitudinales que desarrollan la ordenación viaria concurren varias problemáticas que obliga a la revisión general de la propuesta realizada; por una parte, las rasantes no se ajustan a la topografía existente, por lo que se generan unos movimientos de tierras excesivos que tienen como consecuencia un elevado impacto paisajístico global de la actuación. Por otra parte, en la propuesta de rasantes no se ha de atendido a las instalaciones y viviendas existentes que deben tener garantizada su funcionalidad.



Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





A modo de ejemplo de lo anteriormente indicado, procedemos al análisis detallado de algunas de las problemáticas concretas detectadas:

El vial 6, en el tramo comprendido entre los Pk 0+00 y 0+40 m, es colindante con el muro perimetral de la residencia Juan Gómez; sin embargo, la rasante de ese tramo se ha elevado del orden de 2,5 m sobre la actual, lo cual requiere de una valoración del impacto que dicha propuesta genera. Los perfiles transversales aportados no reflejan la existencia de dichos muros, por lo que han de ser corregidos.

El vial 4 se corresponde con la calle Manuel Dovado y los viales 1 y 10 se corresponden con un tramo de la calle Camino de la Sierra, por lo que en ambos casos, en los que se ha podido constatar que las rasantes propuestas no se ajustan a las existentes, se ha de acreditar que éstas permiten el acceso a las viviendas e instalaciones colindantes. También se ha de resolver el entronque de estos cambios de rasante con las vías existentes fuera del ámbito del SUS-CH.3.

Para el caso del vial 3, tal y como muestra el perfil longitudinal, la rasante prevista genera desmontes entre 3 y 5,5 m en el eje del mismo, lo que dificulta considerablemente la accesibilidad a estas parcelas dotacionales y se generan unos movimientos de tierras excesivos, con un importante impacto paisajístico que no se considera justificado para el caso de un vial cuya única función es separar dos zonas verdes. Por tanto, se ha de modificar la actual configuración del viario, bien para adoptar rasantes más ajustadas a la topografía actual o, en su caso, valorar la posibilidad de agrupar las zonas verdes Al.3 y Al.2, creando un único vial perimetral a las mismas, de manera que se mejore la integración paisajística de la actuación.

En el caso del vial 9, en el tramo comprendido entre la calle Camino de la Sierra y su intersección con el Vial 2, se han adoptado un perfil longitudinal con pendientes muy suaves, que se ajustan escasamente a la configuración actual del terreno, generando unos importantes movimientos (desmontes que superan los 4 m en el eje del vial), un fuerte impacto paisajístico e imposibilitando, además, el acceso a las zonas verdes previstas. Por tanto, se han de estudiar alternativas más ajustadas a la configuración actual del terreno que minimicen, tal y como se indicó para el caso del vial 3, el impacto paisajístico de la actuación.



No se aporta definición gráfica de los viales peatonales que se han previsto a los efectos de garantizar los itinerarios peatonales accesibles.

Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





En los perfiles longitudinales han de representarse los parámetros definitorios de los acuerdos previstos entre los distintos tramos de rasantes, los cuales han de ser acordes con los establecidos en el *artículo 7.3.3. Trazado en planta y alzado, del Título VII. Normas de Urbanización*, del PGOU vigente. De igual forma, resulta conveniente marcar en éstos, los perfiles en los que se intersectan con otros viales proyectados o existentes.

La terminología adoptada en el *Plano O.06. Secciones Tipo de la Red Viaria*, utilizando diferentes términos para las secciones tipo y su localización, dificulta la comprensión de las mismas, por lo que se requiere se unifiquen las terminologías utilizadas. En cualquier caso, se ha detectado que los anchos de acerados previstos no se ajustan a los dispuestos en el *Título VII: Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental* del PGOU vigente por lo que habrán de ser corregidos. Las dimensiones de las calzadas previstas se ajustan a los valores máximos previstos en el PGOU para las vías de primer orden (no siendo previsible que existan vías de este tipo en la jerarquización viaria solicitada) por lo que estas dimensiones pueden ser reajustadas en favor de la ampliación de las dimensiones de los acerados. En este contexto de reajuste de la distribución de espacios dentro de las secciones viarias procede revisar la oportunidad de incluir las zonas verdes AL-4, AL-5, AL-6 y AL-7.

Respecto de la dotación de aparcamientos

A los efectos de garantizar la efectiva disposición de la dotación de aparcamientos en vía pública requerida en la normativa vigente, se ha de modificar la propuesta de ubicación de los mismos pues los aparcamientos en línea previstos en los viales 8 y 7, se superponen con los accesos individuales a las viviendas de las manzanas R-4.2, R.5 y R-3.2.

Respecto de las infraestructuras urbanas previstas

Tal y como se indicó en el anterior informe del Servicio, en referencia a la red de riego prevista, de acuerdo con el apartado 7 del artículo 7.4.2 del PGOU, “se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista o bien desde pozos”, por lo que será necesario modificar la propuesta realizada.



Tal y como se solicitó con anterioridad, se ha aportado un esquema de los perfiles longitudinales de las redes de saneamiento: fecales y pluviales

Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





Respecto a las infraestructuras de su competencia, con fecha 8 de noviembre de 2019 se recibió informe de EMASA indicando lo siguiente:

▪ Red de abastecimiento, se indica que:

"En el Plan Especial de Infraestructuras (Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga) se contempla el abastecimiento desde un nuevo depósito proyectado en Santa Tecla, a la cota +120. Desde este depósito se ejecutará una red de transporte de 400 m por el Camino del Pilar, desde la que se abastecerá el SUS-CH.3º El Higueral"...

Esta solución, que prevé el abastecimiento desde el depósito de Santa Tecla (previsto en el PEIS-4), es la que se ha trasladado a la documentación técnica.

▪ Respecto de la Red de saneamiento de fecales se indica:

"No existe red municipal en la carretera A-404 (Carretera de Coín) punto de conexión previsto en el documento presentado. En el Plan Especial de Infraestructuras (Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga) se contempla la instalación de sendos colectores de 400 mm, uno por la carretera A-404 (Carretera de Coin) y otro por el Camino del Pilar que se deberán conectar a la red municipal existente situada en la vía de Servicio de la Carretera de Coín esquina con calle Rota. A estos colectores se deberán conectar las aguas residuales de la nueva urbanización. La nueva tubería deberá ser de PVC, 400 mm, SN-8 y no podrán vertérse aguas pluviales a esta tubería, ni procedente del nuevo sector ni procedente de zonas ya urbanizadas..."

No se han previsto estos colectores en el PPO, manteniéndose las conexiones reflejadas en la anterior documentación (y, según informe de EMASA, no existe dicha red municipal).

No se han previsto estos colectores en el PPO, manteniéndose las conexiones reflejadas en la anterior documentación (y, según informe de EMASA, no existe dicha red municipal).

▪ Respecto de la Red de evacuación de aguas pluviales se indica:

"El Plan Parcial recoge dos puntos en el vertido de las aguas pluviales del sector: Arroyo Calera y Arroyo Innominado. Aguas abajo, el arroyo Calera no tiene continuidad, por lo que la solución propuesta no es viable.



Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





En el "Proyecto de Ampliación de la Carretera de Coín-Calle Caliza", redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo en mayo de 2006, y posteriormente en el Plan Especial de Infraestructuras (Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga) se contempla el encauzamiento de estos dos arroyos mediante cajón de hormigón de dimensiones interiores 4,00x2,00 m, en un trazado paralelo a la carretera de álora, hasta conectar con el Arroyo Ciriano, a la altura de la urbanización el Pizarrillo. Esta infraestructura será necesaria para desaguar las pluviales del nuevo sector..."

En la documentación técnica aportada, no se han modificado los puntos de vertido previstos en la documentación anterior, no previéndose, por tanto, el encauzamiento de los dos arroyos mencionados en el informe: Arroyo Calera y Arroyo Innominado.

Además, según se indica en el informe de EMASA “El Plan Parcial no contempla técnicas de drenaje sostenible. Estas técnicas tienen por objetivo reducir la escorrentía superficial, aumentar la infiltración natural al terreno, aprovechar las aguas de lluvias para su uso posterior y reducir la contaminación vertida por la redes de pluviales. Dada la orografía de este nuevo sector y dada la gran cantidad de zonas verdes previstas, EMASA entiende que es preciso aplicar técnicas de drenaje sostenible.”

El documento de Plan Parcial de Ordenación no ha previsto en la nueva documentación técnicas de drenaje sostenible.

Respecto a las otras infraestructuras urbanas, se han presentado los informes de las diferentes Compañías suministradoras, sin embargo, no se adjunta en la respuesta de ENDESA el punto de suministro de la red eléctrica del ámbito indicado por la compañía. No obstante en la Memoria del PPO, “el suministro de energía eléctrica se realiza desde la línea de media tensión (110 Kv) que pasa por el Sector. Dado que se trata de una línea aérea, se realizará el soterramiento de la misma”. Esta condición deberá ser debidamente acreditada en la documentación técnica y adecuadamente valorada en el estudio económico-financiero que acompaña a la actuación.

El Departamento de Arquitectura e Infraestructuras informó con fecha 29 de noviembre de 2019 en relación a los proyectos que deberán tenerse en cuenta en la redacción del posterior Proyecto de Urbanización, que “Consultados los datos obrantes en este Departamento, no se tiene constancia de ningún proyecto u obra en la zona que afecte al sector que nos ocupa...”.



Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





En relación a los Documentos Económicos

La valoración que se realiza de las obras internas de urbanización debe ser ampliada, pues se limita a un módulo estándar que se aplica por m² de viario y de zona verde, con independencia de las características de cada uno de ellos o de los tratamientos que se van a realizar.

PROPIUESTA

Dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística para que pueda continuar la tramitación del expediente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DEL SERVICIO,
Fdo.: Silvana Molina Rico

SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA



Código Seguro De Verificación	XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	06/06/2023 12:01:44
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/XuM1KaOX52tf9tR4dw5EmA==		





manuelpardo

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Decano Antonio Zedano nº 3, Portal 1 Oficina 3
C.P. 29620. Torremolinos, Málaga.

Tel: 951 92 33 76. email: info@virtualearquitectura.com
www.virtualearquitectura.com

Torremolinos, 10 de Noviembre de 2017

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Delegación Territorial de Fomento y Vivienda

Servicio de Carreteras

Málaga

R E C E P C N	JUNTA DE ANDALUCÍA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA
16 NOV. 2017	
	Registro General
	Málaga

Referencia: SUS CH.3 "EL HIGUERAL"

Expediente personal 958/17

Situación: CHURRIANA (MÁLAGA)

ASUNTO: CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y TÉCNICAS CON RESPECTO A LA A-404

D. Manuel Pardo Tortosa, Arquitecto, con D.N.I. 74.670.065-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Decano Antonio Zedano nº3, portal 1, Oficina 3. Torremolinos (C.P. 29620), actuando por encargo de las personas que se desglosan, en virtud de contrato suscrito:

- JOSÉ VEGA VEGA
- LUIS MIGUEL VEGA VEGA
- MANUEL VEGA VEGA
- IRENE VEGA RUIZ
- MARÍA VEGA RUIZ
- ANTONIO VEGA RUIZ
- ELENA VEGA RUIZ
- ANA MARÍA VEGA RUIZ
- FRANCISCA RUIZ GONZALEZ

EXONGO:

Que los mencionados representados son propietarios mayoritarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector de Planeamiento SUS.CH-3 " El Higueral" del Plan General de Ordenación de Málaga de Aprobación definitiva en el año 2011. Sector sobre el que se está tramitando un Plan Parcial de Ordenación, y donde se prevé la construcción de aproximadamente 139 viviendas.

Que adjunta al presente plano de situación del citado sector de planeamiento.

En base a todo lo expuesto,

SOLICITO:

Certificación técnica sobre los requerimientos de trazado y ubicación de los distintos elementos del planeamiento a desarrollar, así como la sección prevista y el trazado de la vía MA-404 linderos con el sector, y la posibilidad de entronque con ella del trazado previsto en el Plan General del Municipio. Y todo ello según determinan los artículos 12 y 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Fdo. D. Manuel Pardo Tortosa,
Arquitecto.



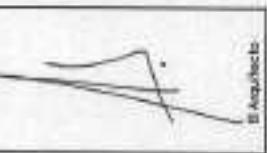
SITUACIÓN



CALIFICACIÓN

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
D. MANUEL PARDO TORTOSA**

Teléfono: 903 15 70 55
C/ Doctor Antón, 1. 29001 Málaga



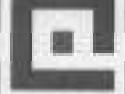
Diseño-Arquitectura y Construcción
C/ Doctor Antón, 1. 29001 Málaga

Arquitecto

PEREGRINO

TÉCNICO

ASISTENTE



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-CH3. EL HIGUERAL.**

CHURRIANA. MÁLAGA

Arquitecto

PEREGRINO

TÉCNICO

ASISTENTE

FECHA
01/01/2017

TIPO
SUELO
TITULO

CLASE
SUELO
TIPO

ESTADO
958/17

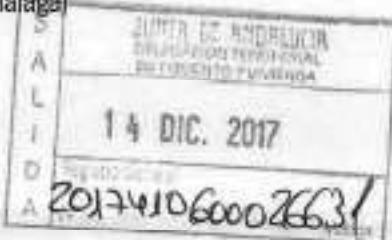
SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN

ESTUDIO DE ARQUITECTURA MANUEL PARDO

D. Manuel Pardo Tortosa

Calle Decano Antonio Zedano nº 3, Portal 1, Oficina 3

29620 – TORREMOLINOS (Málaga)



Fecha: 13 de diciembre de 2017

N/ref: 19/2017

S/ref: Plan Parcial SUS CH.3 "EL HIGUERAL"

Asunto: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS CH.3 "EL HIGUERAL"
DE CHURRIANA (MÁLAGA).

Adjunto se remite informe dictado por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga, relativo al asunto de referencia, conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, y demás normativa de aplicación.

EL INGENIERO JEFE



N/R.- 12/2017

**ASUNTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS CH.3 "EL HIGUERAL"
DE CHURRIANA (MÁLAGA).****INFORME**

Con fecha 16 de noviembre de 2017 tuvo entrada en este Servicio escrito de fecha 10 de noviembre de 2017 del arquitecto D. Manuel Pardo Tortosa en representación, según su escrito, de varios propietarios mayoritarios de los terrenos del sector de planeamiento SUS CH.3 "El Higueral" del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente en 2011, mediante el que se solicita informe afecciones en materia de carreteras autonómicas a tener en cuenta en el desarrollo del asunto de referencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y el artículo 32.1.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, adjuntando plano de situación.

Los terrenos lindan con las siguientes carreteras:

- Al norte linda con la antigua A-366 o carretera de Coín, carretera de servicio titularidad de la Junta de Andalucía que pasa por Alhaurín de la Torre con dirección a Coín. En la actualidad, el tramo que discurre por el término municipal de Málaga está pendiente de cesión de titularidad al Ayuntamiento de Málaga.

- Al este linda con carretera convencional de titularidad municipal que va desde la glorieta del p.k. 27+750 de la carretera A-404 en Churriana hasta Torremolinos. Esta vía es la antigua A-7050, también conocida como Camino del Pilar.

Las dos vías descritas anteriormente confluyen en la glorieta situada en el p.k. 27+750 de la carretera A-404, de Coín a Churriana, carretera convencional de titularidad autonómica perteneciente a la red intercomarcal.

Para la redacción del Plan Parcial del asunto, en lo referente a las carreteras afectadas, habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

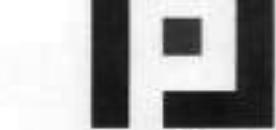
- Con respecto a las zonas de protección de carreteras autonómicas, en los planos de zonificación y afecciones deberá aparecer dibujada y acotada la Línea de la Zona de No Edificación. La alineación correspondiente a la Zona de No Edificación estará a una distancia de 50 metros desde la arista exterior de la calzada para el caso de carreteras convencionales autonómicas conforme al artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Los usos de las parcelas situadas dentro de la Zona de No Edificación deberán ser compatibles con tal calificación de manera que no podrán ser edificables. Así, las parcelas que queden dentro de la Zona de No Edificación deberán tener una trama distinta a la parcela que queda fuera de dicha zona y en su leyenda deberá aparecer "No Edificable" o "Sin Edificación" junto al uso previsto.
- A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.



- En cuanto al acceso desde la carretera de Coín, antigua A-366, deberá distar al menos 250 metros de otros accesos existentes y desde la glorieta del p.k. 27+750 de la carretera A-404. El acceso habrá de cumplir con los preceptuado en la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.. En caso de que proponga acceso desde dicha carretera, deberá ser de tipo giratorio mediante glorieta con isleta central de al menos 30 metros de diámetro, 2 carriles de 4 metros y arcenes de 1 metro a cada lado.
- En cuanto a los accesos desde el camino del Pilar, deberán distar al menos 60 metros desde la glorieta del p.k. 27+750 de la carretera A-404.
- En relación a las afecciones acústicas, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.
- En caso de disponerse cerramientos, éstos deberán ser diáfanos y deberán colocarse fuera de la zona de servidumbre de la carretera, es decir, a 8 metros de la arista exterior de la explanación.
- De igual modo, las instalaciones de servicios, redes y canalizaciones deberán colocarse fuera de la zona de servidumbre de la carretera, es decir, a 8 metros de la arista exterior de la explanación.
- Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.
- El documento de Plan Parcial que sea sometido a informe sectorial en materia de carreteras deberá estar diligenciado por el Ayuntamiento. Deberá tener sello del Ayuntamiento y sello de diligencia de aprobación firmada por el Secretario – Interventor indicando su nombre y apellidos a pie de firma.

Málaga, 12 de diciembre de 2017





manuelpardo

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Decano Antonio Zedano nº 3, Portal 1 Oficina 3
C.P. 29620, Torremolinos, Málaga.

Tel: 951 92 33 76 email: info@virtualearquitectura.com
www.virtualearquitectura.com

Torremolinos, 10 de Noviembre de 2017

Excmo. Ayto de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo



Referencia: SUS CH.3 "EL HIGUERAL"
Expediente personal 958/17
Situación: CHURRIANA (MÁLAGA)

ASUNTO: INFORMACIÓN CATASTRAL

D. Manuel Pardo Tortosa, Arquitecto, con D.N.I. 74.670.065-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Decano Antonio Zedano nº3, portal 1, Oficina 3. Torremolinos (C.P. 29620), actuando por encargo de las personas que se desglosan, en virtud de contrato suscrito:

- JOSÉ VEGA VEGA
- LUIS MIGUEL VEGA VEGA
- MANUEL VEGA VEGA
- IRENE VEGA RUIZ
- MARÍA VEGA RUIZ
- ANTONIO VEGA RUIZ
- ELENA VEGA RUIZ
- ANA MARÍA VEGA RUIZ
- FRANCISCA RUIZ GONZALEZ

EXPONGO:

Que en cumplimiento de la exigencia del artículo 32.1.2º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, que impone la necesidad de llamar a trámite de información pública a los propietarios de terrenos que figuren en el catastro, comprendidos en el ámbito de un sector de planeamiento, precisa le sean facilitados, de todas las parcelas catastrales o inmuebles situados en el ámbito del Sector de Planeamiento SUS CH.3 "El Higueral" del PGOU de Málaga:

- Plano Catastral .
- Valor catastral según ponencia de valores aprobada (valor de repercusión y valor unitario).
- Titulares catastrales con sus respectivos domicilios.

En base a todo lo expuesto,

SOLICITO:

Sea suministrada la información catastral referida de todas las parcelas catastrales o inmuebles situados en el ámbito del citado sector, para lo cual se acompaña plano de situación en el término municipal y de delimitación del mismo.

Fdo. D. Manuel Pardo Tortosa.
D.N.I. 74.670.065-J. Arquitecto.





O-I.U.PL 1077/17 (d)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
QUINTA MINORÍA DE DESARROLLO URBANO Y INFRAESTRUCTURAS
DPTO. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
27 NOV. 2017
SALIDA
Nº. 700977/16JY

Expediente: Información Urbanística PP 1077/17**Promotor:** D. José Vega Vega y 8 mas**Representante:** D. Manuel Pardo Tortosa**Situación:** SUS-CH.3 "El Higueral"**Junta Municipal de Distrito:** nº 8 Churriana.**Asunto:** Información Urbanística

En relación al expediente de referencia, en el que nos solicitaban información catastral referida a las parcelas del sector, adjunto remitimos certificaciones catastrales descriptiva y gráfica, correspondientes a las Parcelas 9, 10, 16, 9002 y 9009, Polígono 52 del ámbito SUS-CH.3 "El Higueral".

Lo que le traslado para su conocimiento y a los efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo.-

Fdo: M^a del Pilar Heredia Melero.-

D. Manuel Pardo Tortosa, e/r de D. José Vega Vega y 8 personas más
C/ Decano Antonio Zedano, nº 3, portal 1, Oficina 3
29620 - TORREMOLINOS

Código Seguro de verificación: EK/B5bc7yXhyCpe3BNH0Dg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://valida.malaga.eu>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firmas electrónicas.

FIRMADO POR	Maria Pilar Heredia Melero	FECHA	24/11/2017
ID. FIRMA	firma.aytoma.malaga.intranet	PÁGINA	1/1
Paseo Antonio Machado 12		EK/B5bc7yXhyCpe3BNH0Dg==	www.malaga.eu

EK/B5bc7yXhyCpe3BNH0Dg==



Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología

	Registro Auxiliar de Documentos Sección de Arqueología	11
Nº de registro: RGS: 2018/20747-7		
Fecha: 12/01/2018		
		Arqueología

EXPEDIENTE: AR 3/2018

INTERESADO: Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

SITUACIÓN: SUS -CH.3 "El Higueral"

ASUNTO: Normativa arqueológica de aplicación.

Se recibe petición de informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la normativa arqueológica de aplicación en el Plan Parcial SUS-CH.3 "El Higueral" al estar en zona de protección arqueológica afectado por el trazado del Acueducto de la Fuente del Rey. Concretamente el Arca principal, un registro y la canalización que los une.

El acueducto, obra hidráulica destinada al abastecimiento de agua a Málaga, empezó a construirse en el siglo XVIII, si bien no llegó a concluirse. El recorrido se inicia en el manantial de la Fuente del Rey, al norte de la población de Churriana, a partir de un arca de almacenamiento o alcubilla, de la que parte la conducción principal. El trazado, en el término municipal de Málaga discurre mayoritariamente semienterrada, emergiendo puntualmente y emergente en el Término Municipal de Alhaurín de la Torre.

Destacan dos elementos, el arca principal en el término municipal de Málaga y el puente sobre el río Guadalhorce en el término municipal de Alhaurín. La fuente consiste en una edificación levantada en 1728 sobre el manantial, de planta rectangular, con fábrica de sillería y cubierta abovedada.



LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
Fdo.: LEONOR MUÑOZ PASTRANA

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE ARQUEOLOGÍA
Fdo.: CARMEN PERAL BEJARANO

LA ARQUEÓLOGA
Fdo.: MARTA GALBENO MONTES



Normativa arqueológica

- El acueducto cuenta con protección en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2011, en la ficha 090 "Acueducto de la Fuente del Rey" del Catálogo de Protección Arqueológica.

El arca principal está protegida tanto arqueológicamente como arquitectónicamente con grado 1.

- En el año 2017 la Dirección General de Bienes Culturales y Museos de la Junta de Andalucía incoó procedimiento para la "inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico andaluz como Bien de Interés General, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga)"

En esta se establecen los ámbitos de protección y las normas generales que afectan a los distintos elementos del acueducto.

Cualquier actuación que pretenda desarrollarse en la parcela protegida deberá atenerse a lo dispuesto en el Apartado "VI. Instrucciones Particulares" de la incoación de procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico andaluz, de la que se adjunta copia.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, en Málaga.



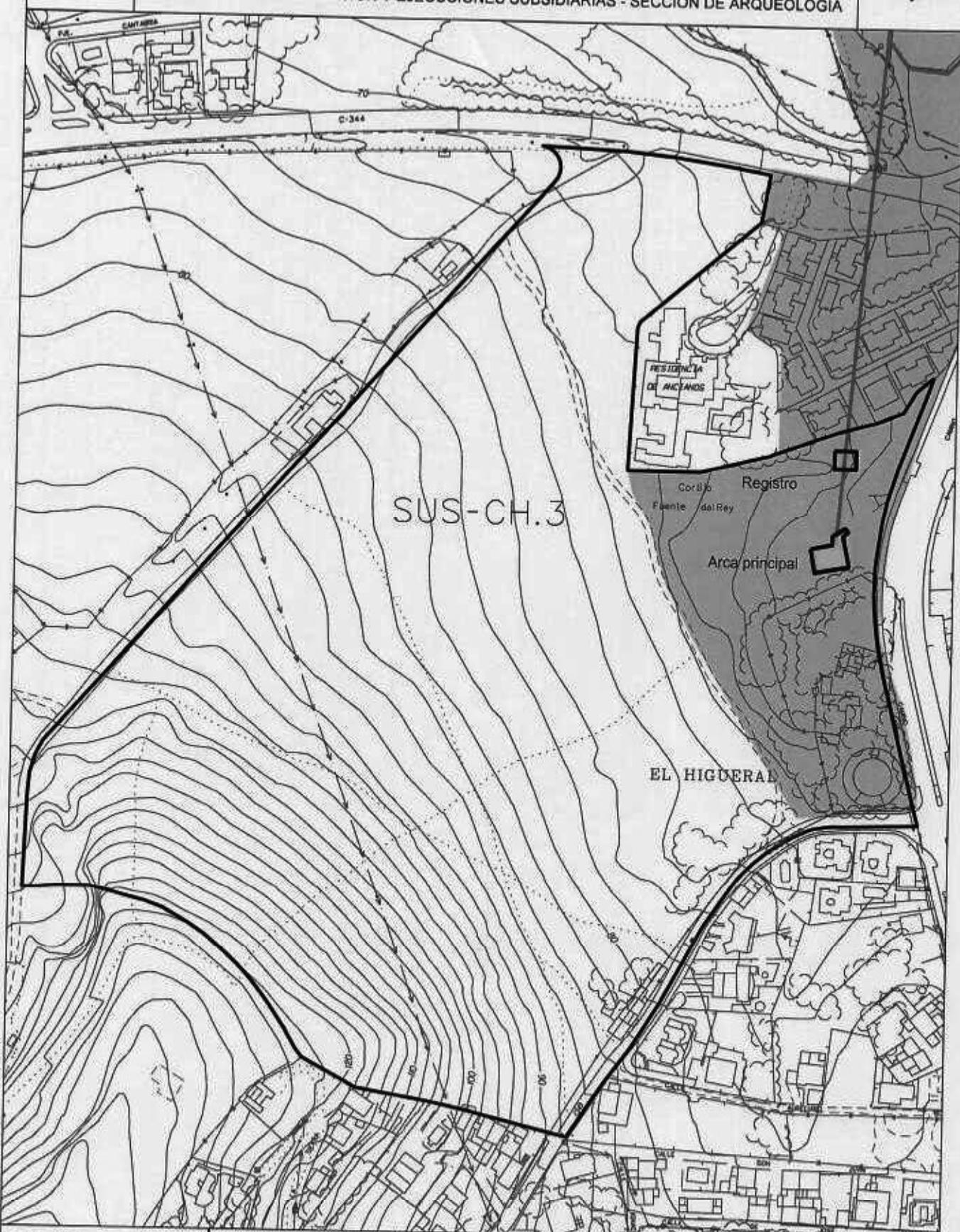


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA

SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y EJECUCIONES SUBSIDIARIAS - SECCIÓN DE ARQUEOLOGÍA



PROYECTO	JEFA DE SECCION	LOCALIZACION	PLANO	EXPEDIENTE	ESCALA
INFORME DE NORMATIVA ARQUEOLÓGICA SUS-CH.3	CARMEN PERAL BEJARANO	SUS-CH.3	Situación del BIC Acueducto Fuente del Rey y entorno	AR-2018/3	1 : 2.500
	DELINÉACIÓN			FECHA	HOJA N°
	RAFAEL SALCEDO			12/01/2014	1/1

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES Y MUSEOS POR LA QUE SE INCOA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDAZU, COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL, CON LA TIPOLOGÍA DE SITIO HISTÓRICO, DEL ACUEDUCTO DE LA FUENTE DEL REY, EN LOS MUNICIPIOS DE ALHAURÍN DE LA TORRE Y MÁLAGA (MÁLAGA).

I.- En desarrollo de lo prescrito en el artículo 46 de la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado mediante Ley Orgánica 2/2007 de 19 de marzo, establece en su artículo 10.3.3º que la Comunidad Autónoma ejercerá sus poderes con el objetivo básico del afianzamiento de la conciencia de identidad y cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico, antropológico y lingüístico. Para ello, el artículo 37.1.18º preceptúa que se orientarán las políticas públicas a garantizar y asegurar dicho objetivo básico mediante la aplicación efectiva, como principio rector, de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía; estableciendo a su vez el artículo 68.3.1º que la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva sobre protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28º de la Constitución.

En ejercicio de la competencia atribuida estatutariamente, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, entre otros mecanismos de protección, en el artículo 6 se constituye el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndose a la Consejería competente en la materia de patrimonio histórico la formación, conservación y difusión del mismo. Asimismo en el artículo 9 se regula la tramitación de los procedimientos de inscripción.

El Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 4/1993, de 26 de enero (declarado vigente por la Disposición derogatoria única de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía), en su artículo 2, atribuye a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la competencia en la formulación, seguimiento y ejecución de la política andaluza en materia de Bienes Culturales, referida a la tutela, enriquecimiento y difusión del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo, de acuerdo con el artículo 5.1 del citado Reglamento, en relación al artículo 7 del

C/ Levís, 27. 41004. Sevilla
Teléf: 955036900. Fax: 955036901

Código:RXPMw8B4PFIRMAEpAtg/h0cw0Iq6di. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSE RAMÓN BENÍTEZ GARCIA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw8B4PFIRMAEpAtg/h0cw0Iq6di	PÁGINA	1/18

Decreto 213/2015 de 14 de julio, la persona titular de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos la competente para incoar y tramitar los procedimientos de inscripción de Bienes de Interés Cultural. Disponiéndose la forma de inscripción en el Catálogo en el artículo 7.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, donde se indica que se podrá realizar de manera individual o colectiva.

II. El Acueducto de la Fuente del Rey es una espectacular obra de ingeniería que a lo largo de los años ha dejado una fuerte impronta en el paisaje y que muestra como la acción del hombre ha modificado sustancialmente el territorio para adaptarlo a sus necesidades.

A pesar de estar inconclusa, aporta información muy relevante sobre la obra pública del siglo XVIII y sobre el saber técnico de los arquitectos e ingenieros de la época. Por otra parte el volumen sobresaliente de documentación conservada (documentos de archivos, planimetría de los diferentes proyectos, etc.) constituye un patrimonio asociado al bien de gran valor.

El acueducto es un testimonio material de la histórica necesidad de la ciudad de Málaga de contar con agua potable. Es una obra de ingeniería propia de la época moderna, que sustituye a otros sistemas de captación de aguas como fueron los pozos. Constituye un testimonio de una época de esplendor económico para Málaga con el auge de la agricultura, que trae consigo la llegada de comerciantes y la activación de las dos obras claves de la ciudad: el puerto y la catedral.

El interés de la Administración por realizar esta obra se pone de manifiesto a través de los numerosos proyectos que se redactaron para tal fin. Estos proyectos, conservados en su mayoría en el Servicio Geográfico del Ejército, constituyen documentos esenciales para entender cómo se afrontaban las obras de ingeniería en el siglo XVIII y aportan datos muy importantes sobre los principales arquitectos que se encontraban trabajando en la ciudad de Málaga en aquel momento como Bartolomé Thurus y otros venidos de otras provincias, como Martínez de la Vega. En este proyecto participan arquitectos de la talla de Martín de Aldehuela, que fue el artífice del acueducto de San Telmo de Málaga.

También refuerza su valor histórico el hecho de que en el impulso de la construcción intervenga hasta el propio monarca Felipe V, quien ordena que se busque arquitecto para continuar las obras después de la muerte de Martínez de la Vega en 1733.

El acueducto y el puente tienen también un indudable valor artístico que apoya su protección como Bien de Interés Cultural. Existen elementos concretos del conjunto construido que tienen un interés artístico por sí mismo; tal es el caso del arca principal, construida según proyecto casi en su totalidad y de gran solidez y en

Código: RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq5d1.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq5d1	FECHA	10/05/2017
ID. FIRMA		PÁGINA	2/18

excelente estado de conservación. Destaca la portada principal con sillar con inscripción que recoge fecha de construcción: 1728.

El puente sobre el Guadalhorce es uno de los sectores más monumentales. Cuenta con cinco arcos pequeños, dos grandes y diez pilares. La técnica constructiva y la formalización de los arcos – aun estando los pequeños cegados – resultan de gran potencia formal. El tramo del acueducto que discurre por la barriada de Zapata, en Alhaurín, es sin duda el de mayor monumentalidad. A pesar de que se encuentra en un estado de conservación deficiente supone un hito monumental incuestionable.

La cartografía histórica así como los diferentes planos de proyectos conservados permiten comprobar cómo en torno al acueducto existieron multitud de acequias que regaban la vega y que permitían su explotación agrícola; también existieron balsas, presas, y otras construcciones hidráulicas que junto con el acueducto evidencian el proceso de antropización de este territorio. Todo ello constituye una unidad funcional de gran valor etnológico.

Se trata de una obra de gran linealidad y solidez formal que tiene una fuerte presencia en el entorno circundante y lo cualifica. Los tramos finales y el Puente del Rey constituyen hitos paisajísticos de gran interés.

Por todo lo cual, a la vista de la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga y el Servicio de Protección del Patrimonio Histórico; y de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el artículo 5.1 del Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RESUELVO

PRIMERO. Incoar el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga, cuya descripción y delimitación figuran en el Anexo a la presente Resolución.

SEGUNDO. Concretar provisionalmente un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio. Dicho entorno afectado por la incoación del Bien de Interés Cultural, abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos urbanos

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://wa050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSE RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	3/18

comprendidos dentro de la delimitación que figura en el Anexo y, gráficamente, en los planos del Bien y su entorno.

TERCERO. Ordenar la aplicación provisional de las instrucciones particulares contenidas en el Anexo de la presente resolución.

CUARTO. Proceder a dar traslado a la Administración General del Estado para su constancia en el Registro correspondiente.

QUINTO. Hacer saber a los propietarios, titulares de derechos y simples poseedores de los bienes, que tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos, de manera que se garantice la salvaguarda de los valores. Asimismo, deberán permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Junta de Andalucía, así como su estudio por las personas investigadoras acreditadas por la misma.

SEXTO. Hacer saber a los Ayuntamientos de Alhaurín de la Torre y de Málaga, que debe procederse a la suspensión de actuaciones que se estén desarrollando y de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, hasta que se obtenga la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

SÉPTIMO. Continuar la tramitación del procedimiento de acuerdo con las disposiciones en vigor. La tramitación se llevará a cabo por la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga.

OCTAVO. Ordenar que la presente Resolución se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

EL DIRECTOR GENERAL DE BIENES CULTURALES

Y MUSEOS

Fdo. José Ramón Benítez García.

Código:RXPmW884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPmW884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	4/18

ANEXO

I. DENOMINACIÓN.

Acueducto de la Fuente del Rey

II. LOCALIZACIÓN.

Comunidad Autónoma: Andalucía.

Provincia: Málaga.

Municipios: Alhaurín de la Torre y Málaga.

III. DESCRIPCIÓN DEL BIEN.

El Acueducto de la Fuente del Rey tiene una longitud aproximada de unos 3.500 metros.

En apariencia, el Acueducto o cañería de la Fuente del Rey se percibe exteriormente por un paramento de hormigón rematado, ya sea en sección semicircular o piramidal. La fábrica es de gran solidez al estar construida con mampostería trabada con un mortero de cal, que infiere a la estructura gran dureza. Se observa también el empleo de sillares. El tratamiento exterior del paramento que alberga la cañería se realiza a base de un enfoscado de gran calidad.

El interior alberga el caz, de sección en "U" pintado de almagra, tal y como puede apreciarse en aquellos tramos parcialmente destruidos. La obra del núcleo interior es de mampostería trabada con cal. En algunos tramos, el canal, también de sección cuadrangular, se encuentra cubierto por una laja de piedra.

Forman parte del acueducto los siguientes elementos arquitectónicos:

- Arca principal de captación de agua de la fuente del Rey.
- Tramos emergentes del acueducto.
- Tramos semisoterrados del acueducto.
- Puente del Rey.

Se pueden distinguir una serie de tramos en el recorrido del acueducto:

Tramo 1.- Arca principal y registro.

El trazado existente del acueducto se inicia en el arca principal, para la que se diseñó un edificio de planta rectangular con entrada en una de sus esquinas junto con la salida del agua y un aljibe rectangular al centro. Fue fabricado a base de sillares tallados de origen local y se cubre con un embovedado de hormigón. La entrada se muestra adintelada, con una inscripción conmemorativa de la fecha de finalización de las obras del edificio "Año de 1728". Cuenta con unas dimensiones de 15 metros en su flanco sur por 10 metros hacia

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://wa050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	5/18

el este de tendencia poligonal.

A 32 metros del arca, en dirección norte, se localiza uno de los registros del primer tramo del acueducto. Es de sección cuadrangular, realizado a base de grandes sillares.

A partir del arca, discurren al menos 15 metros de trazado soterrado por la finca de Los Manantiales, realizadas con fábrica de mampostería de origen local, trabado con un hormigón de cal consistente. La cubierta se define a partir de una bóveda de cañón conformado por tres sillares de travertino con 0,80 centímetros de largo.

Tramo 2.- Cañería urbanización Fuente del Rey.

Traspasando la urbanización Fuente del Rey se vuelve a documentar parte de la bóveda del acueducto y se puede observar cómo la fábrica de canalización se encuentra cortada tanto por acometidas de cableado como por la carretera de Alhaurín. Esta estructura sobresale al menos 30 centímetros por encima de la rasante actual del terreno.

Tramo 3.- Cañería finca La Cónsula.

Una vez cruzada la calzada vuelve a constatarse el remate semicircular de la bóveda que cubre el canal de la estructura, a la altura del camino de acceso a la finca de La Cónsula, hasta el punto que se introduce en el interior de una hacienda privada perdiéndose el rastro superficial de la misma. Se trata de un tramo semisoterrado que prácticamente está oculto. La fábrica está efectuada a partir de una obra de mampostería trabada con un hormigón consistente de cal.

En el margen derecho se ubican unas estructuras de carácter hidráulico fechadas en el siglo XVIII y que se corresponden con el denominado molino de Arriba.

A partir de la finca La Cónsula se pierden las evidencias estructurales del trazado que no vuelven a aparecer hasta las inmediaciones de la promoción inmobiliaria de Pizarrillo.

Tramos 4-6. Cañería finca Las Ánimas y finca privada.

En la finca del Pizarrillo vuelven a identificarse tres tramos de acueducto, el tramo 4 visible desde el exterior de la finca de Las Ánimas, y otros dos más perfectamente identificables en fotografía aérea.

El tramo 4 funciona como muro de contención entre dos terrazas situadas a distinta cota, pertenece a la finca de Las Ánimas y tiene una longitud de 100 metros y una altura de 1,70 metros.

A 60 metros reaparece la evidencia física del acueducto (tramo 5), con una longitud de 155 metros y una altura variable de 2 metros. El siguiente tramo (6), también en finca privada, presenta un aspecto similar con fábrica de mampostería trabada con mortero de cal y enfoscado en la cara externa. Tiene una longitud de 107 metros.

Tramo 7.- Cañería Cortijo Tabico.

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE RAMÓN BENÍTEZ GARCIA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	6/18

Pasada la finca de las Ánimas el acueducto vira hacia el oeste y atraviesa la carretera de Cártama. Se conservan restos del acueducto semisoterrado en una finca vallada, sin acceso. El tramo se interrumpe 45 metros y vuelve aemerger actuando como muro de contención del bancal superior de la finca de Cortijo Blanco. En el talud pueden observarse restos del paramento. Este tramo presenta distintos cambios de altura en el paramento para adaptarse a la topografía y mantener la inclinación del cañón. Debido a las obras de la autovía, la parte central de este tramo se encuentra protegida por una bóveda de hormigón prefabricado sobre la que monta la carretera. Debido a las grandes grietas de la parte central se observa la canalización interior y una alcubilla.

La cañería continúa por los terrenos de Cortijo Tabico, con una longitud de 156 metros.

Tramo 8.- Cañería Arroyo Ramírez.

El acueducto discurre en sentido norte y atraviesa una zona de viviendas donde el mismo paramento funciona como límite entre las lindes. Debido a una depresión natural del terreno, el paramento que alberga el canal cuenta con un alzado que supera los 5 metros en algunos puntos. Asimismo, se observa que para salvar una arroyada se practica la apertura de tres ojos en el acueducto que sigue su trayectoria hacia el norte, siendo interceptado por la carretera de Cártama.

Este tramo por su volumen y formalización con arcos presenta gran monumentalidad, pudiendo observarse desde la autovía lo que aumenta su presencia en el territorio.

Tramo 9.- Estructura Viveros Guzmán.

Una vez atravesada la carretera, el acueducto discurre por terrenos propiedad de viveros Guzmán, donde aparece semisoterrado. Discurre por un terreno vallado que sirve como linde entre dos parcelas. Puede observarse en superficie el remate semicircular de la cañería así como algo menos de 1 metro de alzado.

Tramo 10.- Cañería barriada El Peñón.

Siguiendo el recorrido del acueducto, antes de llegar a la zona de viviendas de Zapata, encontramos los restos semisoterrados del canal a lo largo de una finca agrícola. El trayecto de esta infraestructura es cortada por la carretera que se dirige a la barriada de Zapata.

Tramos 11-14.- El Peñón-Zapata.

Este tramo del acueducto, con una longitud de 1200 metros, discurre íntegramente por las traseras de las viviendas del núcleo de población de Zapata y es el que presenta mayor potencialidad muraria y monumentalidad. Sin embargo, asistimos al adosamiento de sucesivas viviendas y estructuras agropecuarias que inciden de forma negativa en la estructura.

El tramo 13, los conocidos como "Arcos de Zapata", son los que presentan mayor monumentalidad a pesar

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1	PÁGINA	7/18

de estar algunos de ellos colmatados por viviendas.

Tramo 15.- Puente del Rey.

Según el proyecto original, el puente debía contar con 22 arcos que completaban una longitud de 418 varas (algo más de 300 metros) de largo por 18 de ancho (unos 15 metros). Los tajamares programados tenían una sección semicircular, pero los que se construyeron finalmente eran rematados en triángulo. Aunque no llegó a terminarse, el puente ha estado en uso desde el siglo XIX, con la instalación de una pasarela de madera apoyada sobre los machos del puente.

Actualmente se conservan 7 arcos, 5 de ellos pequeños (hoy tapiados) y 2 más grandes (existió un tercero).

IV. DELIMITACIÓN DEL BIEN.

La delimitación del BIC se inicia en el arca principal, donde el acueducto debía hacer la captación de aguas en la Fuente del Rey, y finaliza en las inmediaciones del aeropuerto de Málaga, en el carril de los Chopos cerca de las obras de encauzamiento del río Guadalhorce donde se conservan los restos de un machón del Puente del Rey.

Entre ambos elementos el BIC incluye los tramos conservados del acueducto, algunos de gran potencia muraria como los de Arroyo Ramirez que alcanzan los 5 metros, y otros que discurren casi a ras de suelo como el tramo de la finca de la Cónsula. La suma de todos los elementos delimitados como BIC nos da una longitud de 3.017 metros.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Tramo 1.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
16	6	D	Parcial
52	10,16	R	Parcial

Tramo 2.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
54852	2	U	Parcial

Tramo 3.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
53881	1	U	Parcial

Tramos 4-6.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN

FIRMADO POR	Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		
ID. FIRMA	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCIA RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	FECHA 16/05/2017	PÁGINA 8/18

53	1,2,9,88	R	Parcial
----	----------	---	---------

Tramo 7.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
3796	1	D	Parcial
32977	1	U	Parcial
33945	1	U	Parcial
35965	1	U	Parcial
36977	1	U	Parcial

Tramo 8.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
12	23,59	R	Parcial

Tramo 9.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	8,35	R	Parcial

Tramo 10.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	7,23,19,40,41	R	Parcial

Tramos 11-14.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
10	118,131,132,177,181, 182,183,235	R	Parcial
48	3	R	Parcial
3714	1	D	Parcial
3815	1	D	Parcial
4015	3,6	D	Parcial
4115	1,2,3,4,5,6,7,8	D	Parcial
4216	8,9,10,11	D	Parcial

Tramo 15.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
10	166,177	R	Parcial

1.

FIRMADO POR	JOSE RAMON BENITEZ GARCIA RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA		PÁGINA	9/18

V. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO.

Tramos 1-3.

En el inicio del acueducto (tramos 1 y 2) se ha optado por delimitar como entorno parcelas completas. La parcela en la que se ubica el arca y el registro está calificada como suelo urbanizable sectorizado, es decir, susceptible de desarrollo. Esta parcela es especialmente sensible ya que además de la imponente presencia del arca principal, deben existir conducciones no visibles debido a la vegetación. Por lo que resulta imprescindible que toda la parcela quede protegida.

El tramo 3 es suelo urbano no consolidado, no urbanizado por el momento, pero susceptible de serlo. Debido al gran tamaño de las parcelas no ha sido posible incluir las completas, por lo que se ha optado por llevar la línea por límites apreciables en el terreno, tales como bordes de manzana o caminos.

Tramos 4-6.

En el tramo 4 el entorno abarca dos subparcelas de rústica. Debido a la visibilidad de este tramo y a que en estas subparcelas han sido edificadas casas de campo, es necesario controlar futuras intervenciones de manera que no afecten a la integridad del bien y que en la medida de lo posible no lo sigan ocultando.

A continuación (tramos 5 y 6), la delimitación abarca un perímetro de 10 metros en torno a los restos de muro conservados que se ubican en grandes parcelas de rústica.

Tramos 7-8.

En el inicio del tramo 7 el entorno abraza los restos del acueducto siguiendo el trazado de caminos cercanos, ya que el tamaño de la parcela es excesivo para incluirla entera. Sin embargo, se ha considerado necesario ampliar la distancia de 10 metros de tramos anteriores ya que esta parcela se encuentra en suelo urbanizable sectorizado.

La parte central de este tramo está protegida por la bóveda de hormigón que soporta la autovía. Aquí el entorno se asimila a la anchura de la bóveda.

A continuación el entorno cruza el camino de Cortijo Tabico y engloba el tramo 8, que es el de mayor potencia muraria y uno de los que tiene más presencia en el territorio ya que se visualiza desde puntos lejanos como la autovía. Por este motivo se ha incluido en el entorno la primera línea de parcelas a ambos lados del acueducto.

Tramo 9.

En cuanto al tramo 9, se considera suficiente delimitar un entorno de 10 metros a los lados del tramo.

Tramo 10.

El tramo 10 se ubica en un lateral de tres parcelas de rústica, todas de gran tamaño, por lo que se ha optado por delimitar 10 metros en el margen derecho del acueducto, el que afecta a las parcelas, y delimitar la parcela 41 polígono 11 completa, que por su forma longitudinal se adapta perfectamente a las necesidades de protección.

Tramos 11-15.

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE RAMON BENITEZ GARCIA	FECHA	16/06/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1	PÁGINA	10/18

En los tramos 11 y 12 el entorno engloba la primera linea de parcelas a ambos lados del acueducto. En el caso de las parcelas de rústica en el margen superior se ha aplicado el criterio corrector de los 10 metros. En el margen inferior, la carretera, se ha seguido también ese criterio, pero adecuando la linea al trazado de la vía.

En los tramos siguientes (13-15) se incluyen parcelas completas a ambos lados de acueducto. En el caso del tramo 14, margen superior, incluso abarca la tercera linea de parcelas para equiparar la linea de horizonte con el resto del entorno.

Las parcelas afectadas por el entorno del Bien son las siguientes:

Tramos 1-3.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
16	6	D	Total
52	9,10	R	Parcial
52	16	R	Total
53881	1,9,10,11	U	Parcial
54852	1,2,3,5	U	Parcial

Tramos 4-6.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
53	1,2,9,88	R	Parcial

Tramos 7-8.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	25	R	Parcial
12	23,24,27,28,29,30,31, 32,37,39,67	R	Parcial
12	34,35,36,59	R	Total
53	10,97	R	Parcial
32977	1	U	Parcial
33945	1	U	Parcial
34976	1	U	Parcial
34986	1	U	Parcial
35949	1	U	Parcial
35965	1	U	Parcial
36977	1	U	Parcial
3796	1	D	Total

Código:RXPMw684PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCIA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw684PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	11/18

Tramo 9.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	8,35	R	Parcial

Tramo 10.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
11	7,23,19,40,41	R	Parcial

Tramos 11-15.

MASA	PARCELAS	TIPO	AFECCIÓN
10	5,6	D	Total
10	18	D	Parcial
14	1	D	Parcial
10	118,120,126,127,128, 132,133,134,135,136, 166,167,168,170,178, 179,180,181,182, 240	R	Parcial
10	129,130,131,172,173, 174,175,176,177,183, 235,238,239	R	Total
48	3,6	R	Parcial
54	37,39,40,131,134,136,1 37	R	Parcial
3312	1,6	D	Parcial
3313	1,2	D	Parcial
3413	2	D	Total
3514	2	D	Total
3714	1	D	Parcial
3815	1	D	Total
4015	3,6	D	Total
4016	1,2,3	D	Total
4115	1,2,3,4,5,6,7,8	D	Total
4215	1,2	D	Total
4216	1,5,6,7,8,9,10,11	D	Total
4217	1,2	D	Total
4316	1,5,6	D	Total
4316	4	D	Parcial

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE RAMON BENITEZ GARCIA RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di.	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA		PÁGINA	12/18

VI. INSTRUCCIONES PARTICULARES.

El objetivo principal de las siguientes instrucciones es garantizar la protección de la integridad material de las estructuras emergentes del bien y asegurar su correcta percepción e integración territorial.

Para las actuaciones que se vayan a realizar en el bien o su entorno será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los términos previstos en el artículo 33 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, excepto en los casos recogidos en estas Instrucciones Particulares.

1. Normas generales para el bien y su entorno :

1.1. En el Bien:

1.1.1. Se deben promover intervenciones destinadas a la conservación y restauración del arca principal y resto de estructuras conservadas del acueducto.

1.1.2. Se promoverán los usos culturales del arca y elementos asociados.

1.1.3. Para la correcta protección y salvaguarda del acueducto es necesaria la eliminación progresiva de elementos distorsionantes adosados al bien tales como edificaciones, cableado, antenas, rótulos o cualquier otro elemento que agrede la materialidad del bien o distorsionen su percepción.

1.2. En el Entorno:

1.2.1. Se promoverá la adecuación de los ámbitos colindantes al bien como zonas verdes, parques lineales o espacios libres que promuevan rutas culturales de conocimiento y disfrute del acueducto.

1.2.2. En suelo rural cualquier cambio en los usos agrícolas actuales deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2. Actuaciones exentas de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

No necesitarán autorización previa las siguientes actuaciones relacionadas con el mantenimiento y reparación de infraestructuras y edificaciones que, por su bajo nivel de intervención, no afectan a la protección y preservación del Bien y de su entorno:

2.1. Obras de mantenimiento y reparación en el exterior de las edificaciones: carpinterías, cerrajerías, enfoscados y revestimientos, cubiertas y terrazas.

2.2. Reforma interior de edificaciones destinada a su redistribución interior y/o mejora de las instalaciones.

Código:RXPmW884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCIA	FECHA	18/05/2017
ID. FIRMA	RXPmW884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	13/18

- 2.3. Mantenimiento y reparación del viario existente siempre que no implique remoción de tierra ni ampliación de ancho de vías o aceras.
- 2.4. Mantenimiento y limpieza de zonas ajardinadas.
- 2.5. Mantenimiento y reparación de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones existentes, siempre que no exista remoción de terreno.
- 2.6. Actuaciones y labores propias del aprovechamiento agrícola, mantenimiento de sistemas de riego en el entorno siempre que no impliquen remoción de terreno ya sea por medios manuales o mecánicos

3. Actuaciones expresamente prohibidas:

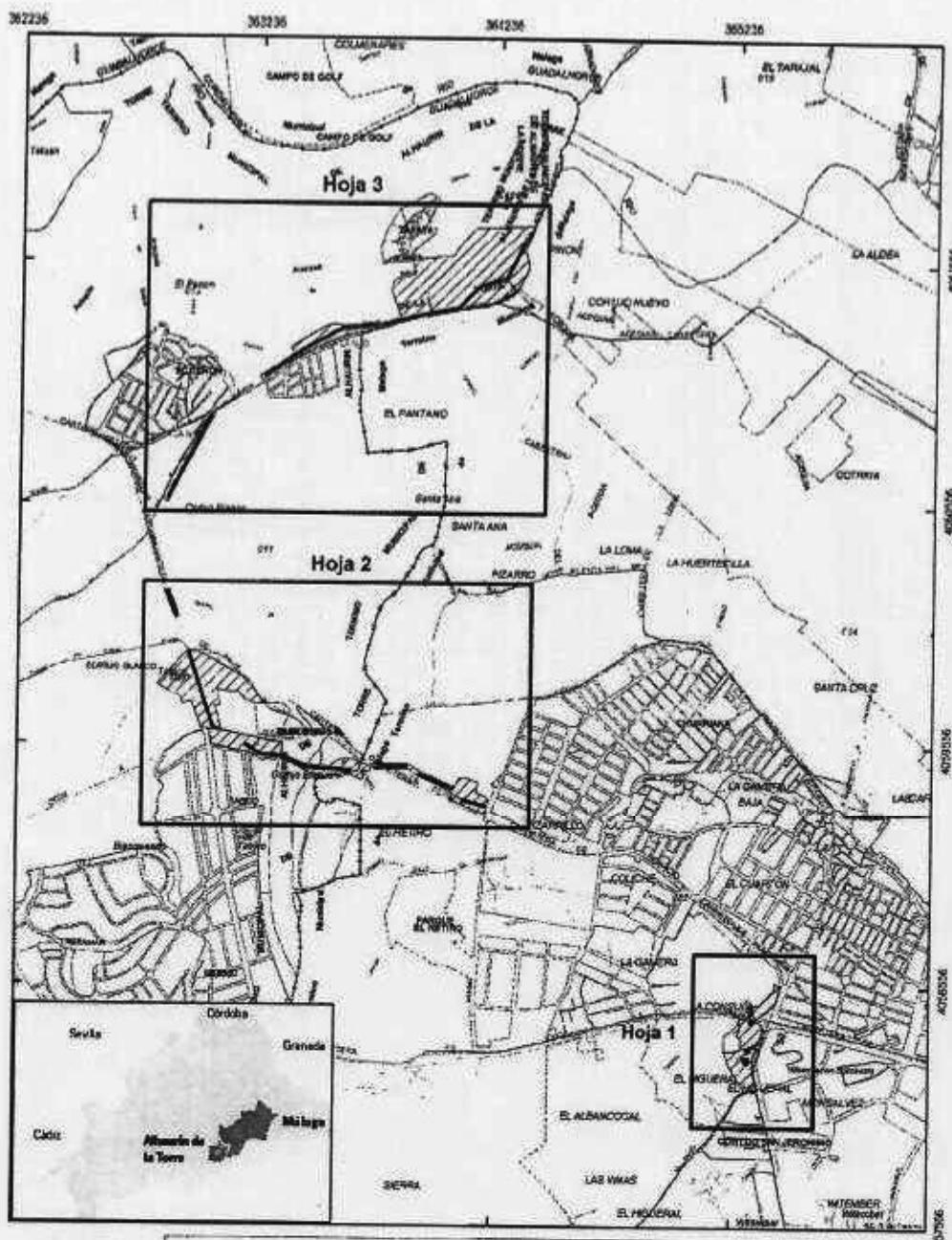
No podrán permitirse en el Bien y su entorno las siguientes actuaciones que suponen una agresión directa a los valores del acueducto de la Fuente del Rey:

- 3.1. Demolición, sustitución, ocultación, remoción y modificación de trazado y estructuras vinculadas al acueducto.
- 3.2. Ampliación de las construcciones preexistentes que apoyan o se adosan al bien.
- 3.3. Instalación de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, sistemas de riego o cualquier otra infraestructura que afecte al trazado del acueducto o se adose a cualquiera de sus estructuras.
- 3.4. Apertura de caminos o viales que afecten al trazado del bien.
- 3.5. Instalación de estructuras para cultivo bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.
- 3.6. Instalación de cercas o vallados adosados a los restos del bien.
- 3.7. Acopio de material o escombros de cualquier naturaleza tanto en el bien como en el entorno.

VII. DELIMITACIÓN GRÁFICA.

La cartografía base utilizada para la delimitación del Bien es la cartografía catastral vectorial, Sede Electrónica del Catastro, Ministerio de Economía y Hacienda, de 2017.

Código:RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCIA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1	PÁGINA	14/18



Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

PLANO GENERAL

Cartografía base: Cartografía Catastral. WMS de la Sede Electrónica del Catastro. Dirección General del Catastro, 2017.

— Ámbito del Bien

▨ Entorno del Bien

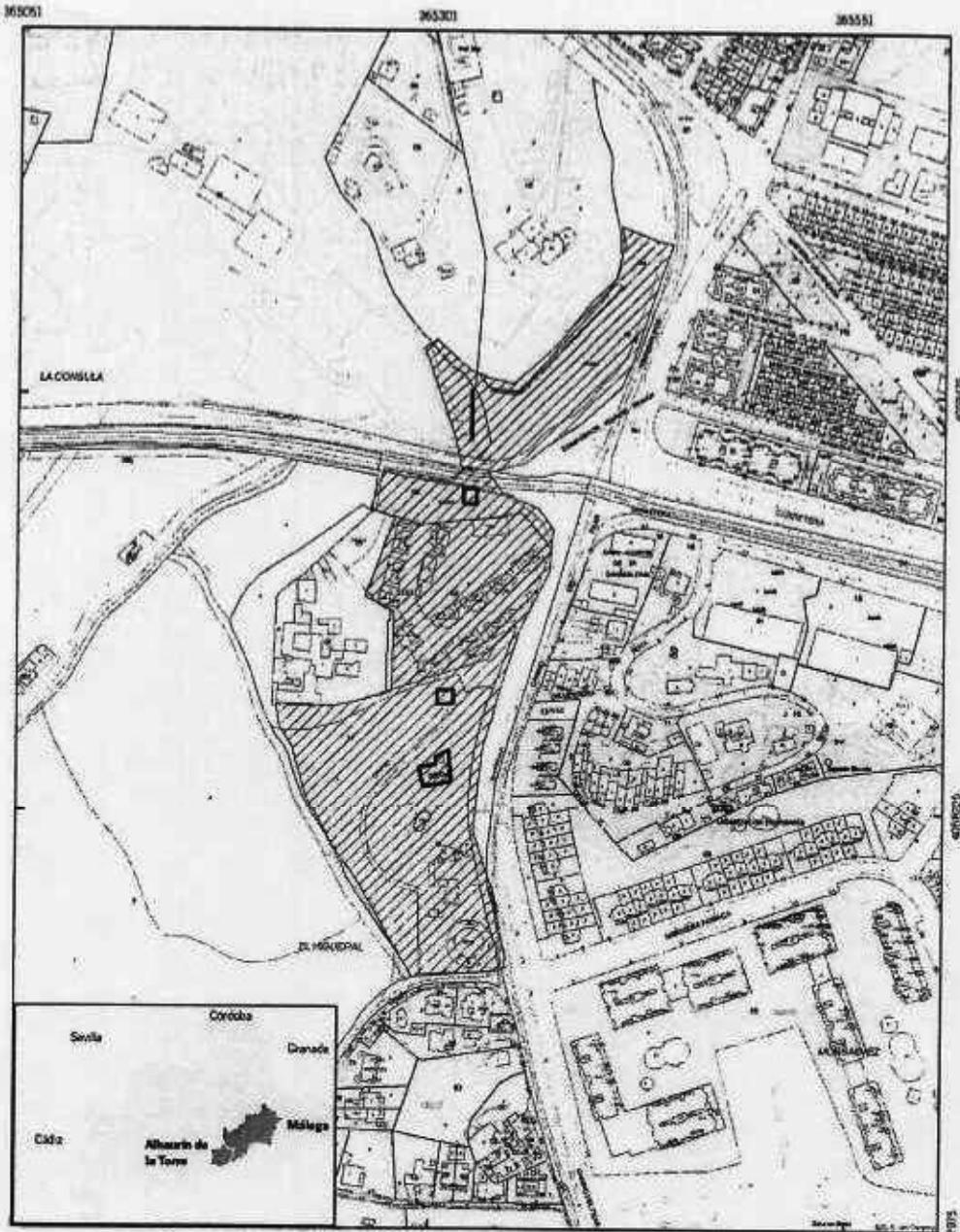
N

0 250 500 1.000 m

Datum: ETRS89 H30 N

Código: RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA	16/09/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6d1	PÁGINA	15/18



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSELLERÍA DE CULTURA

Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz,
como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del
Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la
Torre y Málaga.

HOLA 1

Cartografía base: Cartografía Catastral. WMS de la Sede Electrónica del Catastro.
Dirección General del Catastro, 2017.

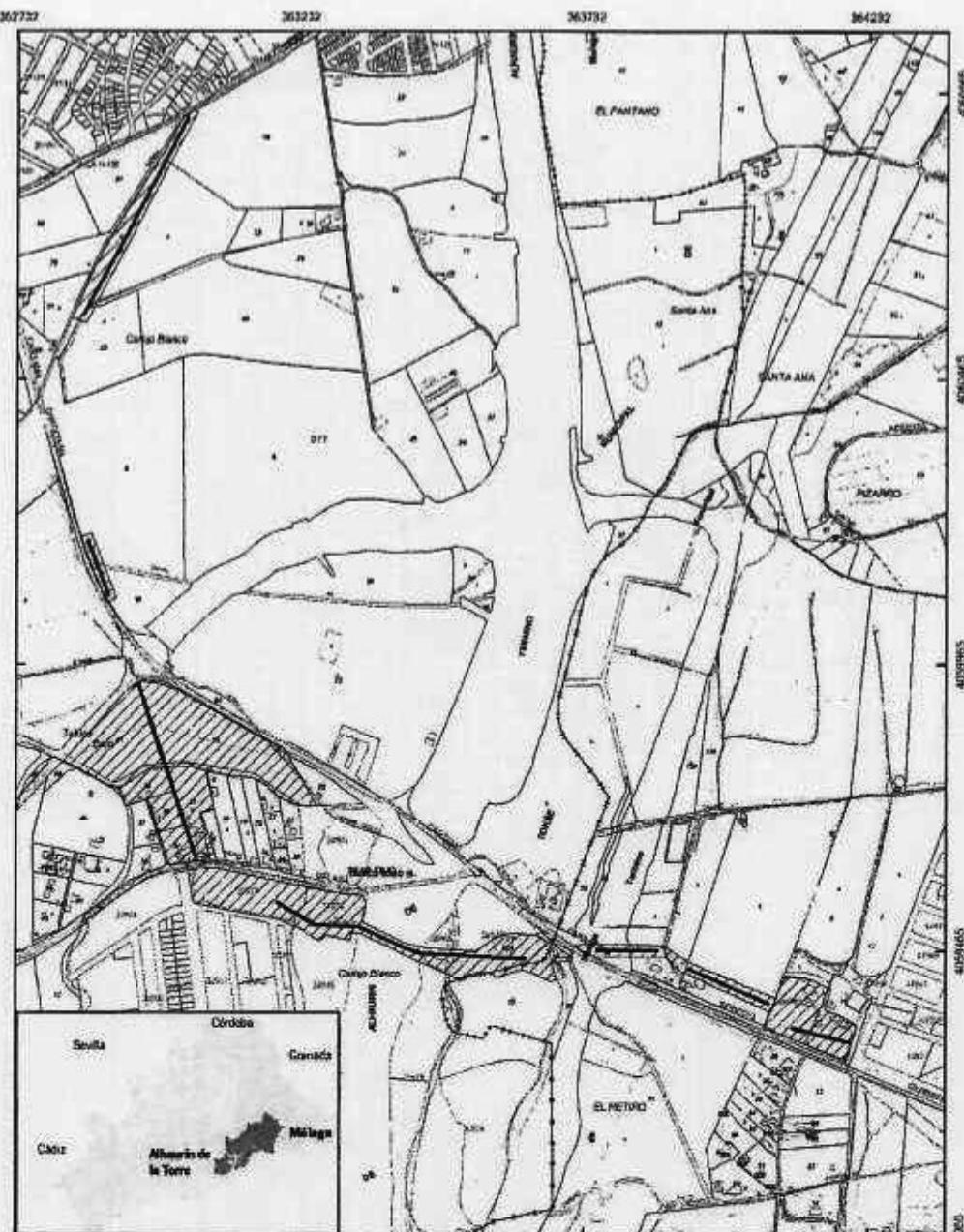
— Ambito del Bien

■ Enorno del Bien

0 25 50 100 m

Datum: ETRS89 H30 N

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCIA	FECHA	16/06/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	16/18



Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

HOJA 2

Cartografía base: Cartografía Catastral. WMS de la Sede Electrónica del Catastro. Dirección General del Catastro, 2017.

Ámbito del Bien

Entorno del Bien

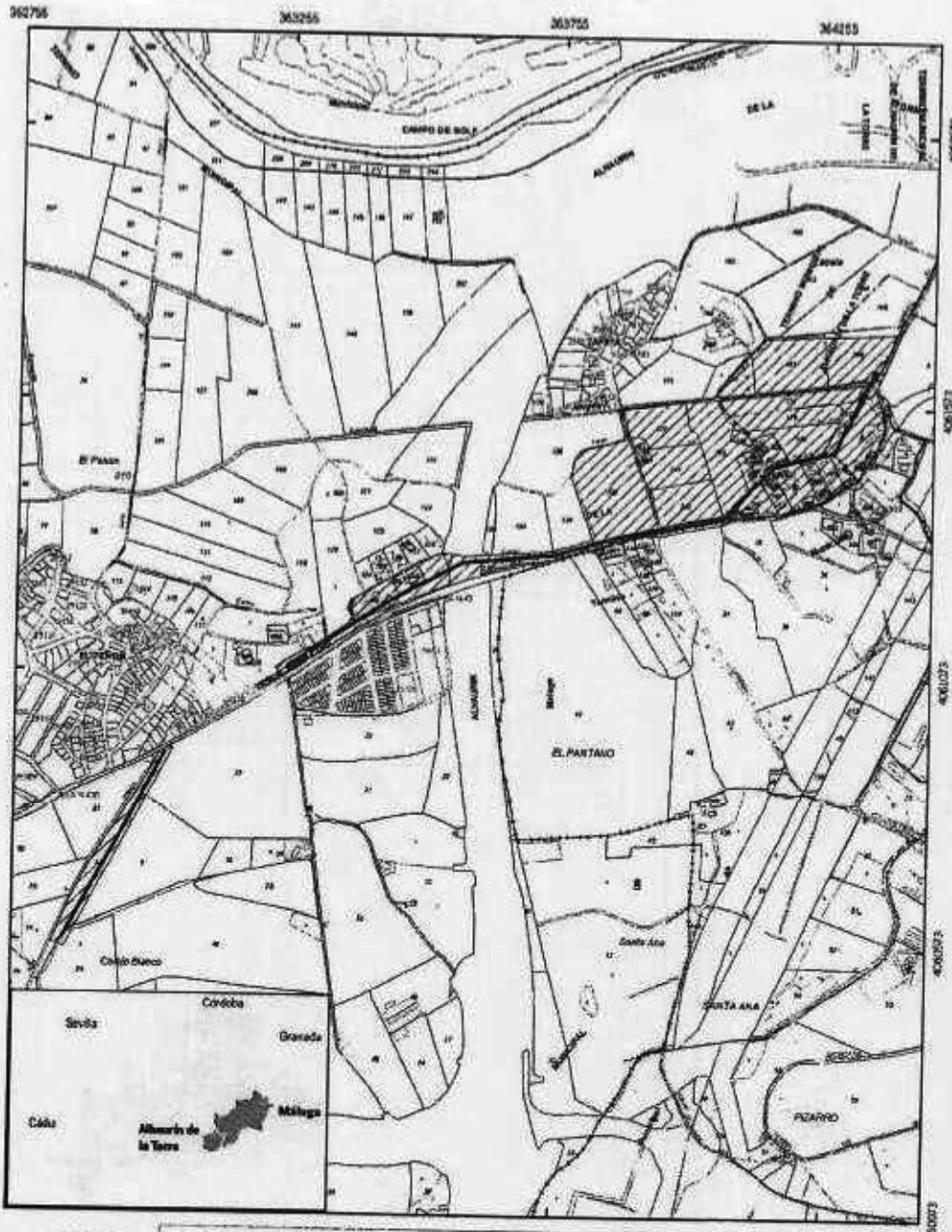
0 150 300 m.

Datum: ETRS89 H30 N



Código: RXPNw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di.
Permita la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR:	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA:	16/05/2017
ID. FIRMA:	RXPNw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA:	17/18



Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

HOJA 3

Cartografía base: Cartografía Catastral WMS de la Sede Electrónica del Catastro. Dirección General del Catastro, 2017.

Ámbito del Bien
Entorno del Bien
0 125 250 m.
Datum: ETRS89 H30 N

Vorbo

Juan Manuel Beccera García
Servicio Protección Patrimonio Histórico
(Jefe de Servicio)

Código: RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSÉ RAMÓN BENÍTEZ GARCÍA	FECHA	16/05/2017
ID. FIRMA	RXPMw884PFIRMAEpAtg/h0cWoIq6di	PÁGINA	18/18



manuelpardo

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Decano Antonio Zedano nº 3, Portal 1 Oficina 3
C.P. 29620 Torremolinos, Málaga.

Tel. 951 92 30 74 email: info@virtuosoarquitectura.com
www.virtuosoarquitectura.com

I.U. 2018- 147

Torremolinos, 10

de Noviembre de 2017

Expediente y Protocolo - U.L.S.

13 FEB. 2018

ENTRADA

Excmo. Ayto de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo



Referencia: SUS CH.3 "EL HIGUERAL"
Expediente personal: 958/17
Situación: CHURRIANA (MÁLAGA)

ASUNTO: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

D. Manuel Pardo Tortosa, Arquitecto, con D.N.I. 74.670.065-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Decano Antonio Zedano nº3, portal 1, Oficina 3. Torremolinos (C.P. 29620), actuando por encargo de las personas que se desglosan, en virtud de contrato suscrito:

- JOSÉ VEGA VEGA
- LUIS MIGUEL VEGA VEGA
- MANUEL VEGA VEGA
- IRENE VEGA RUIZ
- MARÍA VEGA RUIZ
- ANTONIO VEGA RUIZ
- ELENA VEGA RUIZ
- ANA MARÍA VEGA RUIZ
- FRANCISCA RUIZ GONZALEZ

EXPONGO:

Que los mencionados representados sin propietarios mayoritarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector de Planeamiento SUS.CH-3 " El Higueral" del Plan General de Ordenación de Málaga de Aprobación definitiva en el año 2011. Sector sobre el que se prevé la construcción de aproximadamente 139 viviendas.

Que adjunta al presente plano de situación del citado sector de planeamiento.

Que precisa le sea emitido certificado municipal relativo a la dotación y capacidad de las infraestructuras generales y el compromiso del Ayuntamiento para prestar los servicios públicos de abastecimiento de agua potable, saneamiento de aguas residuales y pluviales, con capacidad de los colectores y recogida domiciliaria de basuras en los itinerarios habituales de dicho servicio, con indicación del sistema utilizado.

En base a todo lo expuesto,

SOLICITO:

Sea admitido el presente escrito y emitido certificado municipal en los términos antedichos.

Fdo. D. Manuel Pardo Tortosa,
Arquitecto,
Colegiado

Referencia: **SUS CH.3 "EL HIGUERAL"**
Expediente personal **958/17**
Situación: **CHURRIANA (MÁLAGA)**

ASUNTO: **INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. PUNTO DE SUMINISTRO**

D. Manuel Pardo Tortosa, Arquitecto, con D.N.I. 74.670.065-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Decano Antonio Zedano nº3, portal 1, Oficina 3. Torremolinos (C.P. 29620), actuando por encargo de las personas que se desglosan, en virtud de contrato suscrito:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - JOSÉ VEGA VEGA | - ANTONIO VEGA RUIZ |
| - LUIS MIGUEL VEGA VEGA | - ELENA VEGA RUIZ |
| - MANUEL VEGA VEGA | - ANA MARÍA VEGA RUIZ |
| - IRENE VEGA RUIZ | - FRANCISCA RUIZ GONZALEZ |
| - MARÍA VEGA RUIZ | |

EXPONGO:

Que los mencionados representados son propietarios mayoritarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector de Planeamiento SUS.CH-3 "El Higueral" del Plan General de Ordenación de Málaga de Aprobación definitiva en el año 2011. Sector sobre el que se está tramitando un Plan Parcial de Ordenación, y donde se prevé la construcción de aproximadamente 139 viviendas.

La previsión de potencia en base a las determinaciones normativas son:

- VIVIENDAS	139 viv X 9200 W/ viv =	1.278.800 W
- TERCARIO	1451,25 m ² X100 W/m ² =	145.125 W
- EQUIPAMIENTOS	6.040,00 m ² X100 W/m ² =	604.000 W
POTENCIA INSTALADA		2.027.925 W

Aplicando los coeficientes de simultaneidad indicados en el Reglamento de Baja Tensión, obtenemos:

- VIVIENDAS	1.278.800 W x 0.7 =	895.160 W
- TERCARIO	145.125 W x 1 =	145.125 W
- EQUIPAMIENTOS	604.000 W x 1 =	604.000 W
POTENCIA SIMULTANEA		1.644.285 W

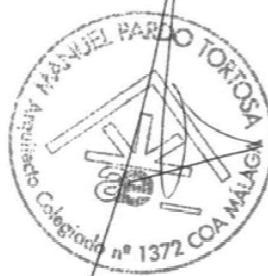
Equivalente a 1.644 kVA, correspondiente a, al menos tres transformadores de 630 KVA a instalar dentro del sector.

Que adjunta al presente plano de situación del citado sector de planeamiento.

En base a todo lo expuesto,

SOLICITO:

Certificación técnica sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios de suministro eléctrico existentes o sobre la necesidad de mejorar o reforzar las redes de infraestructuras afectadas por la actuación que se propone, incluyendo condiciones sobre línea de alta tensión que atraviesa el sector, así como el/los puntos de acometida, todo ello según determinan los artículos 12 y 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Fdo. D. Manuel Pardo Tortosa.
Arquitecto.

**Manuel Pardo Estudio de Arquitectura <virtuaearquitectura@gmail.com>**

Punto de suministro Sector SUS CH 3 Málaga

Manuel Pardo Estudio de Arquitectura <virtuaearquitectura@gmail.com>
Para: SAT NNSS Endesa <solicitudes.nnss@endesa.es>

23 de enero de 2018, 9:02

En atención a su correo electrónico donde se nos solicita se añada dirección de suministro en los documentos oficiales, se aportan los mismos con la dirección cumplimentada. En cuanto al número de puntos de suministro, dado que se trata de una estimación previa para planeamiento, se ha indicado la potencia a derivar a tres centros de transformación ubicados en las zonas indicadas en el plano, y el número de viviendas y de servicios necesarios, no siendo posible dar datos más concretos hasta tanto no se haya realizado la aprobación del documento.

Como ya se ha dicho, se trata de condiciones previas para redacción de Plan Parcial de Ordenación, no de condiciones definitivas, las cuales se solicitarán con el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

[El texto citado está oculto]

2 archivos adjuntos

CCF19012018_0001_V2.pdf
2184K

CCF19012018_V2.pdf
875K

PETICIÓN DE SUMINISTRO

PRESOLICITUD

SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)

Razón social / Nombre:	JOSE VEGA VEGA	CIF/NIF:	24671408K
Dirección:	VIA: ORTEGA Y GASSET	Nº:	547
Población:	MALAGA	C.P.:	29196
Teléfono contacto:	678816045	Correo electrónico ⁽¹⁾ :	CARLOVEGASERRA@HOTMAIL.COM
Persona de contacto:	JOSE VEGA VEGA		

⁽¹⁾ Para agilizar el envío de las condiciones técnicas económicas o cualquier comunicación asociada, rogamos nos indique su correo electrónico.
Este dato no será utilizado para otro propósito.

REPRESENTANTE (SI EXISTE⁽²⁾). (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)

Razón social / Nombre:	CIF/NIF:		
Dirección:	VIA:	Nº:	Piso:
Población:	C.P.:	Provincia:	
Teléfono contacto:	Correo electrónico ⁽¹⁾ :		
Persona de contacto:			

⁽²⁾ En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el documento de autorización firmado por el solicitante.

DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO

TIPO DE PETICIÓN:	<input type="checkbox"/> Nuevo suministro	<input type="checkbox"/> Ampliación de potencia	<input type="checkbox"/> Provisional de obras / Eventual		
Potencia Solicitada:	2043	Nivel de Tensión:	MEDIA		
DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO					
Dirección:	VIA:	CRA. DE COIN S/N (SECTOR DE PLANEAMIENTO SUS CH 3 "EL HIGUERAL")	Nº:		
Población:	MÁLAGA	C.P.:	Provincia: MÁLAGA		
Aclarador:					
Inicio construcción:	Fecha necesidad de suministro:				
Superficie Útil:	(*) Cordenadas UTM	Huso:	x y		
TIPOS DE FINCA:					
<input type="checkbox"/> Inmueble Viviendas	<input type="checkbox"/> Local Comercial	<input type="checkbox"/> Industria	<input type="checkbox"/> Urbaniz. Residencial	<input type="checkbox"/> Parcela	<input type="checkbox"/> Alumbr. Público
<input type="checkbox"/> Viv. Unifamiliares	<input type="checkbox"/> Edificio Comercial	<input type="checkbox"/> Polígonos	<input type="checkbox"/> Vehículo Eléctrico	<input type="checkbox"/> Bombeo	<input type="checkbox"/> Otros
	<input type="checkbox"/> Edificio Oficinas	<input type="checkbox"/> Urbaniz. Indust.	<input type="checkbox"/> Paraje	<input type="checkbox"/> Edificio Público	

ESTRUCTURA DE LA FINCA

Desglose por finca:	Nº	Superficie (m2)	P. Unit (kW)	P. Total (kW)
Viviendas electrif. básica (< 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):	139		9,2	1278,8
Locales comerciales/oficinas/industriales:		7491,25	0,1	749,125
Plazas totales de aparcamiento	139			
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:	4		3,68	14,72
Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)? SI / NO				
Servicios Generales:				
Ascensor:				
Escalera (kW):				
Garajes:				
Otros (kW):				
Nº DE ESCALERAS:	Nº DE PLANTAS:	Nº DE PISOS POR PLANTA:		

PROTECCIÓN DE DATOS - De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L., como responsable y destinatario de los datos personales recabados a través de este formulario, le informa que dichos datos serán incorporados al fichero "ACCESO DE CLIENTES A RED" con la finalidad: "GESTIÓN DE LOS CONTRATOS DE ACCESO A LA RED ELÉCTRICA". Segea en Anexo.

Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.

Dedico bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fija y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad o omisión, con total indemnidad para Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

Razón Social / Nombre: JOSE VEGA VEGA

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:

Documento NSYSR-001

29/07/2015 Versión v2.7

Fecha: 19/01/2018

Esta prescripción será considerada solicitud firme en un plazo de 48 horas a partir de su recepción, una vez validada la información contenida en la misma. En caso de ser precisa información adicional nos pondremos en contacto con usted para solicitársela.

ANEXO

OBSERVACIONES

NOTAS:

- (*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos.
- (**) A las viviendas con previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica y a las viviendas unifamiliares con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electricidad elevada independientemente de su superficie.
- (***) El nº min. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en apartamentos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaria mínima debe ser de 3,68 kW.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO

- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO

Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:

- PLANO DE SITUACION DEL SUMINISTRO

Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:

- NUMERO DE POLIZA O DE CONTADOR

Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROMOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES

- PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS

en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.

Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:

- DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE

Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.

La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: Solicitudes.NNNS@endesa.es.

NOTA: Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.

PROTECCIÓN DE DATOS - De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.L., como responsable y destinatario de los datos personales recibidos a través de este formulario, le informa que dichos datos serán incorporados al fichero "ACCESO DE CLIENTES A RED" con la finalidad: "GESTIÓN DE LOS CONTRATOS DE ACCESO A LA RED ELÉCTRICA".

El usuario debe saber que rellenar el formulario y enviar los datos solicitados, implica que la información reflejada en este aviso ha sido leída y aceptada expresamente y que en consecuencia, otorga su consentimiento inequívoco y expreso al tratamiento de sus datos personales conforme a la finalidad explicada.

Por último, el usuario está legitimado para ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, tal y como se desprende de la Ley Orgánica 15/1999. Para hacer efectivos sus derechos, podrá dirigirse mediante una solicitud escrita y firmada a: Endesa Operaciones y Servicios Comerciales Apartado Postal 1128 41080 – Sevilla o enviar mail a la dirección solicitudes@endesa.es.

La comunicación, deberá contener los siguientes datos: nombre y apellidos del usuario, domicilio a efecto de notificaciones; fotocopia del Documento Nacional de Identidad y petición en la que se concreta la solicitud. En caso de representación, deberá probarse la misma mediante documento fehaciente.

Déclaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el使用权, etc.

Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de todo falsoedad u omisión, con total indemnidad para Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

Razón Social / Nombre:

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:

Modelo de autorización

Solicitante/Promotor

D/Dº JOSÉ VEGA VEGA ⁽¹⁾, con CIF/NIF
24671407K y domicilio en (Municipio) MÁLAGA (Vía pública y
nº) AV. ORTEGA Y GASSET 547 ⁽²⁾, con e-mail
carlosvega.serra@wanadoo.es y teléfono de contacto 678816045 ⁽³⁾

[OPCIÓN A] actuando por cuenta propia como

- propietario
 arrendatario

del inmueble para el que se solicita el suministro/servicio

[OPCIÓN B] en representación de la
Entidad _____ según cargo/
poderes _____ (4), con CIF/NIF _____, con e-mail
y teléfono de contacto _____ entidad(3)

como:

- Propietaria
 Arrendataria
 Urbanizadora

del inmueble/parcela para el/la que se solicita el suministro/servicio

DECLARO bajo mi responsabilidad, a efectos de la solicitud de suministro eléctrico/modificación de instalación de Endesa Distribución (túchese lo que no procede) en la dirección abajo indicada, que tengo interés legítimo para efectuarla en la calidad antes indicada.

DECLARO que esta manifestación es fiel y auténtica⁽⁵⁾, y en virtud de la misma, AUTORIZO a solicitar, en mi nombre, las condiciones técnico económicas del suministro/servicio abajo indicado y recibir la información emitida por Endesa Distribución, S.L. en respuesta a dicha solicitud a:

Autorizado

D. / Dº / La Entidad _____, con CIF/NIF _____ y domicilio en (municipio) _____ (vía pública y nº) _____, con e-mail _____, y teléfono de contacto _____

Datos del suministro/servicio

Dirección del suministro/servicio: SECTOR DE PLANEAMIENTO SUS CH 3 " EL HIGUERAL"

Municipio: MÁLAGA Provincia: MÁLAGA

Potencia: 2.043 ..kW./solo en caso de suministro

En MÁLAGA, a 19 de ENERO de 2008

¹ Razón Social, nombre y apellidos del promotor del suministro/servicio (solicitante).

² Domicilio del promotor del suministro/servicio.

³ Márquese la opción que proceda.

⁴ En el caso de realizarse esta autorización por una persona física diferente del autorizador (siendo éste una entidad), debe identificarse dicha persona física. En caso contrario, no rellenar este apartado.

⁵ Asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con indemnidad para Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

⁶ Razón Social, o nombre y apellidos del autorizado.

⁷ Domicilio fiscal del autorizado.

Modelo de autorización

Firma del solicitante y Sello de la Empresa solicitante



de los datos destinatarios recibidores a través de correo electrónico le informe que dichos datos serán incorporados al fichero "ACCESO DE CLIENTES A RED" con la finalidad "GESTIÓN DE LOS CONTRATOS DE ACCESO A LA RED".
El usuario debe saber que retener el formulario y enviar los datos solicitados, implica que le información reflejada en este aviso ha sido leída y aceptada expresamente y que su consentimiento implica y exige al tratamieto de su derecho personal conforme a la finalidad establecida.
Por ultimo, si durante este regímen se pone en conocimiento de acceso, cancelación y operación tal y como se dispone de la Ley Orgánica 15/1999. Para hacerlo lo hará a través de sus servicios al cliente, podrá dirigirse a la dirección postal 1128-41080 - Zaragoza o enviar mail a la dirección electrónica soporte@electrich.es. La comunicación deberá contener los siguientes datos nombre y apellido del usuario y nombre e dirección de correo electrónico del representante, fotocopia del Documento Nacional de Identidad y petición en la que se concrete la solicitud. En caso de representación, deberá adjuntar la misma mediante documento suficiente.



Manuel Pardo Estudio de Arquitectura <virtuaearquitectura@gmail.com>

Punto de suministro Sector SUS CH 3 Málaga

SAT NNSS Endesa <solicitudes.nnss@endesa.es>
Para: "virtuaearquitectura@gmail.com" <virtuaearquitectura@gmail.com>

23 de enero de 2018, 16:14



Le informamos que hemos procedido a generar la solicitud de suministro 1113763. Le recomendamos que incluya siempre este número de solicitud para agilizar posteriores gestiones.

Le informamos que una vez registrada su petición procederemos al estudio de la misma. Así mismo le comunicamos los próximos pasos en la gestión de su petición:

1. En los próximos días, una vez realizado el correspondiente estudio técnico, le remitiremos las condiciones técnico-económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.
2. Con la recepción de las condiciones técnico-económicas, usted deberá proceder a la aceptación de estas siguiendo las indicaciones recogidas en dicho documento. Generalmente la aceptación se realizará mediante el envío del justificante de transferencia bancaria, al correo electrónico solicitudes.NNSS@endesa.es dentro del periodo de validez informado en las condiciones técnico económicas.
3. En función del régimen económico que le sea de aplicación y la solución técnica requerida, las condiciones técnico-económicas responderán a una de las casuísticas siguientes:
 - Ejecución ligada a contratación: donde usted directamente podrá dirigirse a la Comercializadora de su libre elección para formalizar el contrato sin que sean necesarias otras gestiones, procediéndose tras la contratación a la ejecución de la conexión/acometida y a la colocación del contador.
 - Ejecución con aceptación previa a contratación, donde usted deberá proceder a la aceptación tal y como se recoge en el punto 2 y posteriormente se procederá a la ejecución de la conexión/acometida por parte de la Compañía Distribuidora SEVILLANA. Una vez finalizados estos trabajos podrá realizar la contratación del suministro con la Comercializadora de su libre elección.
 - Ejecución de la nueva extensión de red por una empresa instaladora legalmente autorizada de su libre elección o por esta empresa distribuidora, para lo que será necesario que Ud solicite el correspondiente presupuesto.

Quedando reservados a la Compañía Distribuidora SEVILLANA los trabajos con afección en las instalaciones en servicio y la supervisión de las infraestructuras realizadas por el instalador.

Toda esta información detallada estará disponible en el propio documento de condiciones técnico-económicas, así mismo le informamos que en nuestra web www.endesadistribucion.es tiene a disposición una Guía detallada sobre la Tramitación.

- Número de PS: 1113763
- Dirección del punto de suministro: AUXILIAR PARA MACROFINCA, SUS CH-3, CHURRIANA, 29140, MÁLAGA, (MA)

Atentamente,

Servicio de Atención Técnica a Clientes
Gestión de Conexiones

Teléfono 902 534 100
Email Solicitudes.NNSS@endesa.es

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Compañía Distribuidora SEVILLANA, como responsable y destinatario de los datos personales recabados a través de este formulario, le informa que dichos datos serán incorporados al fichero "ACCESO DE CLIENTES A RED" con la finalidad: "GESTIÓN DE LOS CONTRATOS DE ACCESO A LA RED ELÉCTRICA.

De: virtuaearquitectura@gmail.com
Enviado el: 2018-01-23 08:03:15
Para: solicitudes.nsss@endesa.es
Asunto: Re: Re: Punto de suministro Sector SUS CH 3 Málaga
[El texto citado está oculto]

CONDICIONANTES TÉCNICOS DE ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Acompañando la información aportada de planos, Endesa Distribución Eléctrica pone en su conocimiento los condicionantes a seguir al realizar trabajos en proximidad de nuestras instalaciones:

- El plano que se les envía refleja la situación aproximada de las instalaciones de Endesa Distribución Eléctrica.
- La información aportada es confidencial y de uso exclusivo para el que se solicita, siendo responsabilidad del solicitante el uso indebido de la misma.
- Los datos contenidos en los planos tienen **carácter orientativo**: siendo necesaria la correcta ubicación “in situ”.
- El envío de esta información no supone la autorización ni conformidad por parte de Endesa Distribución Eléctrica al proyecto de obra en curso, ni exonera a quienes lo ejecutaran de las responsabilidades en que incurran por daños y perjuicios a nuestras instalaciones.
- Si el inicio de la ejecución material de los trabajos objeto de esta solicitud es superior a tres a meses de la fecha actual, deberá solicitar de nuevo los servicios existentes para garantizar el grado de actualización de la información.
- De acuerdo al RD223/2008, ITC-LAT-06, apartado 4.11 deberán comunicar el inicio de las actuaciones con **24 horas de antelación**.
- Antes del inicio de los trabajos es condición imprescindible la correcta ubicación “in situ” de las instalaciones, por lo que **48 horas antes** de comenzar los trabajos o de realizar catas de investigación debe ponerse en contacto con el contacto de Endesa Distribución Eléctrica indicado en las condiciones generales que aceptó previamente a la descarga, para identificar las instalaciones en campo en caso que fuese necesario.
- Queda terminantemente prohibido el acopio de materiales o equipos sobre las canalizaciones eléctricas, arquetas, ventilaciones o tapas de acceso, garantizándose en todo momento el acceso a las instalaciones a fin de efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación adecuados
- Siempre que por la ejecución de los trabajos, las instalaciones eléctricas afectadas queden al descubierto, se comunicará al contacto de Endesa Distribución Eléctrica indicado en las condiciones generales que aceptó previamente a la descarga, cumpliéndose la normativa interna sobre restitución de protección a cables (ver apartado RECOMENDACIONES BÁSICAS EN LA REALIZACIÓN DE OBRAS CON EXISTENCIA DE RED ELÉCTRICA). Esta circunstancia se mantendrá el tiempo mínimo imprescindible.

- La Empresa que ejecute trabajos en las proximidades de instalaciones de Endesa Distribución Eléctrica deberá tener en el lugar de trabajo los planos de las instalaciones existentes en la zona.
- Deberá comunicarse a Endesa Distribución Eléctrica la aparición de cualquier registro o accesorio complementario de la instalación eléctrica, identificado como tal, o que presumiblemente se crea pueda formar parte de ella, siempre que no esté definido en los planos de servicios suministrados.
- Si los trabajos a realizar afectan a tapas de arquetas, ventilaciones o tapas de acceso a instalaciones será necesario restituirlas a la nueva cota de rasante, dejando las instalaciones afectadas libres de materiales de obra.
- En el supuesto de sufrir daños en sus instalaciones, Endesa Distribución Eléctrica se reserva el derecho a emprender las acciones legales que considere oportunas, así como reclamar las indemnizaciones a que haya lugar.
- Con objeto de garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones, cuando las obras a realizar sean canalizaciones (gas, comunicaciones, agua, etc.), se tendrá en cuenta la exigencia de distancias mínimas de separación en paralelismos y cruzamientos entre servicios de acuerdo a la reglamentación vigente (RD223/2008, REBT 2002 y RD1955/2000). En el caso de que no puedan mantenerse las distancias mínimas indicadas, debe informarse a Endesa Distribución Eléctrica, para adoptar las medidas de protección que se consideren convenientes.
- Los trabajos en proximidad se efectuará con medios manuales, quedando prohibido, por razones de seguridad, la utilización de medios mecánicos, permitiéndose exclusivamente el uso de martillo mecánico de mano para la rotura del pavimento.
- Si fuese necesario disponer de más información acerca de las instalaciones, rogamos nos lo soliciten por escrito y con anterioridad al inicio de los trabajos.
- Ponemos a su disposición el teléfono de nuestro Centro de Atención al Cliente para que comuniquen de inmediato cualquier incidencia que pueda suponer riesgo y/o afectación a las instalaciones eléctricas:
 - Andalucía: 800 760 909
 - Aragón: 800 760 909
 - Baleares: 800 760 909
 - Canarias: 800 760 909
 - Cataluña: 800 760 909
 - Extremadura: 800 760 909
 - Soria: 800 760 909

Para mayor información, remitir las consultas al contacto de Endesa Distribución Eléctrica indicado en las condiciones generales que aceptó previamente a la descarga.

RECOMENDACIONES BÁSICAS EN LA REALIZACIÓN DE OBRAS CON EXISTENCIA DE RED ELÉCTRICA

RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD

1. Como cumplimiento del artículo 24 apartado 2 de la Ley 31 de 1995 de Prevención de Riesgos Laborales, les informamos de los riesgos inherentes a la propia instalación eléctrica: riesgo de paso de corriente y riesgo de cortocircuito.
2. El personal que efectúe la apertura, en el momento de realización de catas para la localización de cables eléctricos, añada a su equipo de protección individual (EPI), elementos que aumenten la seguridad personal ante posibles contactos eléctricos, directos e indirectos, y cortocircuitos, tales como:
 - a. Guantes aislantes que se puedan colocar debajo de los de protección mecánica.
 - b. Botas aislantes
 - c. Gafas de protección
3. Señalar la zona de existencia de cables.
4. No descubrir los cables hasta que no sea necesario.
5. Mantener descubiertos los cables el menor tiempo posible.
6. Si se ha de trabajar en proximidad de cables descubiertos, taparlos con placas de neopreno y si están en el paso de personas disponer de elementos que eviten pisar los cables.
7. Sujetar los cables mediante placas de neopreno y cuerdas aislantes, si por motivos de ejecución de la obra hubiera cables descolgados, de forma que no queden forzados ni con ángulos cerrados, de forma que mantengan su posición inicial.
8. Realizar las operaciones 5 y 6 bajo supervisión de personal cualificado.

RECOMENDACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE CATAS

Realizar las catas manualmente, ayudándose de la paleta para hacer micro catas de 20 cm de profundidad.

Se recomienda que la anchura de la cata sea de 60 cm en el sentido de la canalización y de 50 cm como mínimo en sentido transversal a cada lado de:

- La futura traza de la canalización
- La cota del eje de la canalización

RESTITUCIÓN DE LAS PROTECCIONES DE LOS CABLES

Las líneas eléctricas deben quedar protegidas de posibles agresiones externas, y por ello se han de señalizar y proteger. Una vez se haya descubierto un cable o cables eléctricos se debe restituir las protecciones según se recogen en los procedimientos de Endesa Distribución Eléctrica DMH001 (MT) y CML003 (BT).

En caso de dudas o configuraciones complejas, consultar con el contacto de Endesa Distribución Eléctrica indicado en las condiciones generales que aceptó previamente a la descarga.

Todas estas indicaciones quedan supeditadas a las instrucciones puntuales del personal técnico de Endesa Distribución Eléctrica.

Calle Decano Antonio Zedano nº 3. Portal 1 Oficina 3
C.P. 29620. Torremolinos. Málaga.

Teléf.: 951 92 39 76 email: info@manuelpardoarquitectura.com
www.manuelpardoarquitectura.com

Recibido-Registro

EMASA.

13 NOV. 2017 Empresa Municipal de Aguas de Málaga S.A.



Referencia: SUS CH.3 "EL HIGUERAL"
Expediente personal 958/17
Situación: CHURRIANA (MÁLAGA)

ASUNTO: INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO. PUNTOS DE SUMINISTROS

D. Manuel Pardo Tortosa, Arquitecto, con D.N.I. 74.670.065-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Decano Antonio Zedano nº3, portal 1, Oficina 3. Torremolinos (C.P. 29620), actuando por encargo de las personas que se desglosan, en virtud de contrato suscrito:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - JOSÉ VEGA VEGA | - ANTONIO VEGA RUIZ |
| - LUIS MIGUEL VEGA VEGA | - ELENA VEGA RUIZ |
| - MANUEL VEGA VEGA | - ANA MARÍA VEGA RUIZ |
| - IRENE VEGA RUIZ | - FRANCISCA RUIZ GONZALEZ |
| - MARÍA VEGA RUIZ | |

EXPONGO:

Que los mencionados representados son propietarios mayoritarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector de Planeamiento SUS.CH-3 " El Higueral" del Plan General de Ordenación de Málaga de Aprobación definitiva en el año 2011. Sector sobre el que se está tramitando un Plan Parcial de Ordenación, y donde se prevé la construcción de aproximadamente 139 viviendas.

Que adjunta al presente pliego de situación del citado sector de planeamiento.

En base a todo lo expuesto,

SOLICITO:

Certificación técnica sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento existente o sobre la necesidad de mejorar o reforzar las redes de infraestructuras afectadas por la actuación que se propone, así como los puntos de acometida, todo ello según determinan los artículos 12 y 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Fdo. D. Manuel Pardo Tortosa.
Arquitecto.
Calle Decano Antonio Zedano nº 3. Oficina 3. Torremolinos. Málaga.



NOTA INFORMATIVA SOBRE CONDICIONANTES TÉCNICOS DE LA INFRAESTRUCTURA TELEFÓNICA DE ESPAÑA

INFORMACIÓN SOBRE PLANOS

Telefónica ha dispuesto componentes informacionales que permiten a los usuarios de Inkolan obtener de forma centralizada información de la infraestructura de Red de Telecomunicaciones, siendo ésta de carácter orientativo, tanto en lo que se refiere a la situación en superficie como a la cota de terreno. En este ámbito es necesario indicar que:

- En la información gráfica extraída, las infraestructuras subterráneas se reflejan sin coordenadas geográficas ni acotaciones de distancia a elementos del dominio público. Este hecho es debido a varias razones: La información reflejada corresponde a instalaciones con distintas antigüedades, en ocasiones con décadas de existencia, por lo tanto, su localización puede albergar cierta imprecisión respecto de los distintos elementos, los cuales están sometidos a constantes modificaciones (creación, ampliación o eliminación de aceras, variación de alineaciones, modificación de vías, etc.), las cuales pueden suponer variaciones no recogidas en la información gráfica suministrada.
- Por consiguiente, cualquier interpretación basada exclusivamente en distancias escalables puede resultar errónea y constituye una interpretación equivocada de la información gráfica que les facilitamos. De ahí que advirtamos que en tal caso es responsabilidad del solicitante el que se produzca un daño a nuestras instalaciones.
- En caso de que la información denote infraestructuras telefónicas en zona de obra o sus inmediaciones, el procedimiento adecuado para determinar la exacta ubicación de éstas sería mediante el análisis de los elementos visibles de dicha infraestructura (tapas de arquetas, tapas de Cámaras de Registro, salidas a fachada,...) y la localización por catas realizadas con medios manuales, nunca por maquinaria pesada.

En caso de cualquier duda, también pueden solicitarnos la realización conjunta de replanteos con los técnicos habilitados por Telefónica.

SEPARACIÓN CON OTROS SERVICIOS

Se deben respetar las distancias mínimas entre el prisma de la canalización y la tubería o cable de la canalización ajena.

En el caso de que las canalizaciones transcurran de forma paralela, se debe observar que las distancias mínimas sean de 25 cm para el caso de alta tensión. Esta distancia debe de medirse entre la parte más próxima del prisma de canalización y el conducto o cable de energía.

Para el caso de redes de baja tensión dicha separación será de 20 cm

Sí son instalaciones de agua, gas alcantarillado se deben observar 30 cm.

CRUCES

Si fuese necesario descubrir o cruzar en algún punto la red de Telefónica existente los trabajos deberán realizarse exclusivamente mediante medios manuales, quedando sometida autorización de Telefónica la utilización de medios mecánicos tales como Retroexcavadoras.

Los cruces o paralelismos con la canalización existente deberán respetar el prisma de hormigón protector de los tubos

PARALELISMOS

En el caso de paralelismo, se evitará el contacto directo entre el hormigón de la nueva canalización con el hormigón de la existente, mediante una capa separadora y en el caso de cruce, la nueva canalización deberá discurrir por debajo de la existente.

DESCUBIERTOS DE CANALIZACIONES

Si la canalización hubiera de ser descubierta, se asegurarán las paredes de la zanja mediante entibación, y se tomarán las medidas oportunas que garanticen la indeformabilidad y defensa contra golpes del prisma de hormigón.

La reposición de la canalización descubierta deberá contemplar la instalación de una en todo el ancho/largo de la canalización, situada sobre el material granular todo uno, convenientemente compactado, y cubierto con una placa de hormigón de al menos 30cm de espesor, previo al enlosado o pavimentado.

Los tubos y estructuras que queden al descubierto se soportarán según normativa técnica.

ZANJAS

Al hacer el trazado de la zanja se pondrá especial cuidado para evitar en lo posible el encuentro con canalizaciones de Telefónica

REPOSICIÓN DEL PAVIMENTO

Se efectuaran de acuerdo con las disposiciones de los municipios y demás organismos afectados, conservando los mismos espesores composiciones y dosificaciones de las distintas capas que forman el pavimento demolido, así como el tratamiento y sellado de las capas superficiales, la señalización horizontal afectada, acabado de juntas, mallazos, cunetas rigolas bordillos, etc. En caso de realizarse labores de refuerzo del firme o pavimentación que afectase a los registros existentes (tapas de arquetas) las citadas tapas deberán ser colocadas a la misma rasante resultante de la nueva pavimentación, y los marcos de dichas tapas se cimentarán mediante hormigón de alta resistencia en toda su superficie de apoyo, evitando en todo momento huecos que permitan el hundimiento o flexión de dicho marco.

GESTIÓN RESIDUOS

Los residuos generados como resultado de obras de construcción y/o demolición serán gestionados por la empresa ejecutora conforme a la Ley 10/1998, de 21 de Abril de Residuos además del Catálogo Europeo de Residuos (CER), aprobado por las Instituciones Comunitarias

También las normativas comunitarias principalmente la Directiva 2006/12/CE del Parlamento y del Consejo de 5 de Abril.

Sí se produjeran residuos de carácter peligroso que se deriven del desarrollo de la actividad realizada, se aplicará el régimen general de dichos residuos, constituido por la propia Ley 10/1998 y por el Real Decreto 952/1997, que modifica el Real Decreto 833/1988

Como aplicación directa de este acervo legal y las buenas prácticas exigibles a las empresas del sector de servicios se tendrá en cuenta para que cualquier trabajo durante su ejecución y posterior a ella se realice bajo estas normas con el fin de evitar perjuicios a Telefónica y a toda la sociedad.

MANIPULACIÓN DE CABLES

El cableado existente, en caso de necesidad de ser manipulado, deberá ser realizado por personal especializado en el manejo de cables siempre bajo la supervisión de Telefónica

VARIACIÓN DE CANALIZACIONES

Para la realización de variaciones de la canalización existente, las nuevas obras necesarias deberán ser consensuadas con Telefónica y realizadas por cuenta de la empresa solicitante/ejecutora de las obras.

Previo a la variación del cableado a la nueva canalización, esta deberá ser revisada con la presencia del personal autorizado por Telefónica. Así mismo el desvío del cableado existente deberá ser realizado mediante una Empresa Colaboradora de Telefónica y pagados todos los gastos directamente a esta, por parte de la empresa solicitante/ejecutora de las obras.

El régimen económico de la variación resultará ser conforme a la legislación vigente en materia de Instalaciones Telefónicas

SINIESTROS

Como resultado de las distintas obras que se lleven a cabo los bienes de Telefónica de España están sometidos a una cantidad de riesgos muy importante que se derivan del tipo de servicio que proporciona la empresa, de su ubicación, importancia estratégica, tecnología punta, etc.

Cuando alguno de estos riesgos, que siempre son inciertos, posibles y aleatorios, se pone de manifiesto, suele llevar aparejado una pérdida económica o patrimonial (daños) para la empresa. En este caso se dice que ha habido un siniestro.

para llevar a cabo la oportuna reclamación de derechos describimos el proceso y proceso de tramitación a seguir, se establece la siguiente clasificación:

Daños a reclamar al causante.

Daños con cobertura de aseguramiento.

- Daños a reclamar al causante.

Son siniestros que afecten a un bien titularidad de Telefónica (o se encuentre bajo su custodia o responsabilidad) o a las personas que prestan su servicio en esta entidad, en los que haya intervenido un tercero conocido y exista posibilidad de facturar el correspondiente resarcimiento de gastos al responsable del daño o la reparación necesaria cuando el causante sea un contratista en la realización de obras para Telefónica.

En este caso una vez conocidos los hechos, Telefónica realizará un parte de siniestro en 72 Horas y procediendo a la reparación del citado siniestro. Una vez finalizada la reparación se valorara el coste que ha supuesto la reparación además de calcular el lucro cesante producido como consecuencia de la siniestro. Como resultado se emitirá factura al causante para que realice el pago

- Daños con cobertura de aseguramiento.

Son aquellos daños causados por terceros desconocidos o por causas fortuitas

Para aquellos siniestros calificados de catástrofes se reclama al Consorcio de Compensación de Seguros

PREVENCION RIESGOS LABORALES

La empresa que desarrolle los trabajos tendrá en cuenta lo especificado en la normativa de Prevención de Riesgos Laborales para las actividades que vayan a realizar.

COORDINACIÓN DE ACTUACIONES

Para cualquier información complementaria a la suministrada, y con un plazo mínimo de 48 horas previas a la actuación sobre la canalización existente, los interesados disponen, a través de la información suministrada por INKOLAN de los contactos adecuados en cada Ingeniería territorial de Telefónica de España.

Normativa básica de Referencia

Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales.

Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales

UNE EN-ISO 14001:1996, "Sistemas de Gestión Medioambiental. Especificaciones y directrices para su utilización". AENOR.

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (B.O.E. número 96, de 22 de abril de 1998)

Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (B.O.E. número 38, de 13 de febrero de 2008)

Decreto de 13 de Mayo 1954 Teléfonos y Telégrafos. Ocupaciones de Dominio publico

Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la Lista Europea de Residuos (B.O.E. número 43, de 19 de febrero de 2002)

AVISO SOBRE CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este documento tiene carácter confidencial y es propiedad de TELEFÓNICA DE ESPAÑA DE ESPAÑA, S.A.U. En consecuencia no está permitida su divulgación, comunicación a terceros o reproducción total o parcial por cualquier medio, ya sea mecánico o electrónico, incluyendo esta prohibición la traducción, uso de ilustraciones o planos, microfilmación, envío por redes o almacenamiento en bases de datos o ficheros en cualquier formato, sin autorización expresa de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.

TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. se reserva el uso de actuaciones legales en caso de incumplimiento.



A continuación se reflejan los condicionantes particulares, sobre la información aportada, referentes a los trabajos en proximidad de instalaciones propiedad de Orange España Telecomunicaciones Fijas (en adelante OSFI). Se incluye dentro de estas instalaciones las infraestructuras de Jazztel, propiedad de Orange España Telecomunicaciones Fijas:

- La información aportada es confidencial y de uso exclusivo para el que se solicita, siendo Responsabilidad del solicitante el uso indebido de la misma.
- El plano que se les envía refleja tanto la situación aproximada de las instalaciones existentes propiedad de OSFI, como las necesidades futuras previstas antes de la fecha de tramitación de su solicitud. La información es de carácter orientativo y la recepción de la misma no supone la autorización ni conformidad por parte de OSFI al proyecto de obra en curso, ni exonera a quienes lo ejecutaran de las responsabilidades en que incurran por daños y perjuicios a nuestras instalaciones.
- Si el inicio de la ejecución material de los trabajos objeto de esta solicitud es posterior a tres a meses de la fecha actual deberá solicitar de nuevo los servicios existentes para garantizar el grado de actualización de la información.
- Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el R.D. 171/2004 sobre coordinación de actividades empresariales, y para garantizar la seguridad de sus trabajadores, OSFI informa a la empresa solicitante que las instalaciones representadas en los planos adjuntos pueden encontrarse con tensión de corriente eléctrica.

El solicitante queda obligado a adoptar las medidas preventivas que sean necesarias en función de los riesgos de la actividad a desarrollar. Así mismo, queda obligado a transmitir las medidas preventivas derivadas a sus trabajadores o terceros que pudiera contratar.

En la ejecución de los trabajos se deberán cumplir especialmente, además de la normativa general de prevención de riesgos laborales Ley 31/1995, lo dispuesto en el RD 1627/1997 sobre obras de construcción y en el RD 614/2001 sobre protección de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

Obras sin afecciones de servicios en la proximidad de infraestructuras de OSFI.

SEPARACIÓN CON OTROS SERVICIOS

Se deben respetar las distancias mínimas entre el prisma de la canalización y la tubería o cable de la canalización ajena.

En el caso de que las canalizaciones transcurran de forma paralela, se debe observar que las distancias mínimas sean de 25 cm para el caso de alta tensión. Esta distancia debe de medirse entre la parte más próxima del prisma de canalización y el conducto o cable de energía. Para el caso de redes de baja tensión dicha separación será de 20 cm. Si son instalaciones de agua, gas alcantarillado se deben observar 30 cm.

CRUCES

Si fuese necesario descubrir o cruzar en algún punto la red de OSFI existente los trabajos deberán realizarse exclusivamente mediante medios manuales, quedando sometida autorización de OSFI la utilización de medios mecánicos tales como Retroexcavadoras.

Los cruces o paralelismos con la canalización existente deberán respetar el prisma de hormigón protector de los tubos.

PARALELISMOS

En el caso de paralelismo, se evitará el contacto directo entre el hormigón de la nueva canalización con el hormigón de la existente, mediante una capa separadora y en el caso de cruce, la nueva canalización deberá discurrir por debajo de la existente.

DESCUBIERTOS DE CANALIZACIONES

Si la canalización hubiera de ser descubierta, se asegurarán las paredes de la zanja mediante entibación, y se tomarán las medidas oportunas que garanticen la indeformabilidad y defensa contra golpes del prisma de hormigón.

La reposición de la canalización descubierta deberá contemplar la instalación de una en todo el ancho/largo de la canalización, situada sobre el material granular todo uno, convenientemente compactado, y cubierto con una placa de hormigón de al menos 30cm de espesor, previo al enlosado o pavimentado. Los tubos y estructuras que queden al descubierto se soportarán según normativa técnica.

ZANJAS

Al hacer el trazado de la zanja se pondrá especial cuidado para evitar en lo posible el encuentro con canalizaciones de OSFI.

REPOSICIÓN DEL PAVIMENTO

Se efectuaran de acuerdo con las disposiciones de los municipios y demás organismos afectados, conservando los mismos espesores composiciones y dosificaciones de las distintas capas que forman el pavimento demolido, así como el tratamiento y sellado de las capas superficiales, la señalización horizontal afectada, acabado de juntas, mallazos, cunetas rigolas bordillos, etc. En caso de realizarse labores de refuerzo del firme o pavimentación que afectase a los registros existentes (tapas de arquetas) las citadas tapas deberán ser colocadas a la misma rasante resultante de la nueva pavimentación, y los marcos de dichas tapas se cimentarán mediante hormigón de alta resistencia en toda su superficie de apoyo, evitando en todo momento huecos que permitan el hundimiento o flexión de dicho marco.

PREVENCION RIESGOS LABORALES

La empresa que desarrolle los trabajos tendrá en cuenta lo especificado en la normativa de Prevención de Riesgos Laborales para las actividades que vayan a realizar.



Afecciones de servicios.

Si se prevé, antes de la ejecución de los trabajos, que se verán afectadas las instalaciones de OSFI se debe poner en conocimiento del técnico responsable de OSFI vía correo electrónico dirigiéndolo a la dirección adjunta, indicando claramente como asunto “afección de servicios”. De esta forma el técnico redactará el proyecto de modificación de red correspondiente indicando su presupuesto detallado. Los trabajos de modificación de red quedan supeditados a la recepción de este proyecto de modificación de red y a la aceptación del presupuesto anexo por parte del solicitante.

Correo electrónico ftthserv.afectados@orange.com

De producirse diferencias entre la infraestructura de OSFI existente en la zona de actuación y la información suministrada, se deberá comunicar inmediatamente a OSFI para su posible incidencia y/o valoración correspondiente.

Se prohíbe la alteración, modificación o afección de la red de OSFI sin autorización expresa de esta compañía. Todos los daños a instalaciones de ésta compañía o de sus clientes que pudieran producirse como consecuencia de las obras, serán por cuenta y riesgo del promotor o ejecutor de las mismas.

En aquellas actuaciones que existan infraestructuras de OSFI en las que no fuesen identificables tanto las arquetas como el trazado de la canalización, se recomienda antes del inicio de los trabajos la correcta ubicación “in situ” de las instalaciones.

MANIPULACIÓN DE CABLES

Está prohibida la manipulación de cableado existente sin la supervisión expresa de representantes de OSFI. En caso de necesidad de ser manipulado, deberá solicitarse de manera expresa a OSFI Correo electrónico ftthserv.afectados@orange.com, para que sean estos quienes asignen el personal adecuado para la realización de los trabajos y su supervisión

VARIACIÓN DE CANALIZACIONES

Para la realización de variaciones de la canalización existente, las nuevas obras necesarias deberán ser consensuadas con OSFI y realizadas por cuenta de la empresa solicitante/ejecutora de las obras. Previo a la variación del cableado a la nueva canalización, esta deberá ser revisada con la presencia del personal autorizado por OSFI. Así mismo el desvíó del cableado existente deberá ser realizado mediante una Empresa Colaboradora de OSFI y pagados todos los gastos directamente a esta, por parte de la empresa solicitante/ejecutora de las obras.

El régimen económico de la variación resultará ser conforme a la legislación vigente en materia de Instalaciones Telefónicas

Ejecución de nuevas edificaciones

Para aquellas actuaciones que tengan por finalidad la realización de obra de acondicionamiento de edificios existentes o la conexión de servicios en nuevas edificaciones, y requieran de la conexión del servicio de OSFI o bien la modificación de cableado existente por la fachada de los mismos se debe comunicar vía correo electrónico dirigiéndolo a la dirección adjunta, indicando claramente en el asunto “bajada de cableado” o “necesidad de conexión”.

Correo electrónico: ftthserv.afectados@orange.com



Ejecución de nuevos viales o urbanizaciones de viviendas

Las actuaciones que se dirijan a la realización de nuevos viales, acondicionamiento de viales existentes o construcción de nuevos espacios urbanísticos les agradeceríamos que lo pusieran en conocimiento del técnico responsable de OSFI con el fin dotar a los proyectos de la infraestructura de OSFI necesaria en el ámbito. Se comunicará vía correo electrónico dirigiéndolo a la dirección adjunta, indicando claramente como asunto “construcción de nuevo vial”, “nueva urbanización” o “humanización de calle” según proceda.

Correo electrónico ftthserv.afectados@orange.com Para agilizar los trámites, en todas las comunicaciones o solicitudes ha de matizarse el código de referencia del plano correspondiente a la zona descargada p.ej. “GA123456”, así como los datos necesarios de contacto (nombre, empresa y teléfono) y el plazo estimado para la actuación así como su ubicación exacta (dirección, municipio).

Si fuese necesario disponer de información técnica adicional de las instalaciones, rogamos nos lo soliciten por correo electrónico y con 72 horas antes del inicio de los trabajos, a la dirección adjunta.

Correo electrónico: ftthserv.afectados@orange.com

Condicionantes Particulares Nedgia Andalucía, S.A.

Es de nuestro interés poner en su conocimiento los condicionantes que habrá de observar en los trabajos en proximidad de instalaciones propiedad de Nedgia Andalucía, S.A. Gas Natural Redes GLP, S.A. y/o Nedgia Redes Distribución de Gas, S.A. (en adelante NEDGIA):

- La información aportada es confidencial y de uso exclusivo para el que se solicita, siendo responsabilidad del solicitante el uso indebido de la misma.
- El plano que se les envía refleja la situación aproximada de las instalaciones propiedad de NEDGIA
- Los datos contenidos en los planos tienen carácter orientativo: corresponden a lo registrado en nuestros archivos hasta el día de la fecha, lo cual no puede ser interpretado como garantía absoluta de responder fielmente a la realidad de la ubicación de las instalaciones grafiadas.
- La información refleja la situación de las redes en el momento de su instalación. Esta información puede haber variado desde entonces por actuaciones de terceros en la zona, de forma que tanto la posición de la red, como las referencias fijas pueden haber sido alteradas respecto a lo reflejado en los planos. En consecuencia, por razones de seguridad se recomienda realizar los trabajos de excavación a mano en las inmediaciones de las redes de NEDGIA
- **Si el inicio de la ejecución material de los trabajos objeto de esta solicitud es posterior a tres a meses de la fecha actual, deberá solicitar de nuevo los servicios existentes para garantizar el grado de actualización de la información.**
- El envío de esta información no supone la autorización ni conformidad por parte de NEDGIA al proyecto de obra en curso, ni exonera a quienes lo ejecutaran de las responsabilidades en que incurran por daños y perjuicios a nuestras instalaciones.
- En la zona solicitada pueden existir instalaciones de gas propiedad de clientes cuyos trazados no se han incluido en los planos anexados.
- La entidad solicitante comunicará el inicio de sus actividades a NEDGIA **al menos con 72 horas de antelación**, dirigiéndose a Servicios Técnicos de la provincia correspondiente, enviando al efecto el escrito que se anexa al final de estos condicionantes. **Es imprescindible citar en la misma la referencia indicada en la solicitud de la información a través de la plataforma de internet.** Las direcciones de envío de esta documentación son las siguientes:

SERVICIOS TÉCNICOS	TFNO. FIJO	FAX	DIRECCIÓN
Centro Operativo CO Almería	950 282 520	950 257 807	C/. Santiago de Compostela, 1 04740 – Roquetas de Mar (Almería)
Centro Operativo CO Cádiz	956 292 647/650	956 292 644	C/ Algeciras, s/nº esq. C/ Los Barrios, P.I. Zona Franca. 11011 Cádiz.
Centro Operativo CO Córdoba	957 764 686/691	957 434 406	C/ Plata, s/n. Centro de Negocios el Granadal, 2ª Planta, oficinas nº 7, 8,9 y 10. 14014 Córdoba.
Centro Operativo CO Granada	958 304 510/530	958 304 540	C/ Doctor Escobar Manzano, nº 1 18198 Huétor-Vega (Granada)
Centro Operativo CO Huelva	959 541 635	959 541 396	C/ Periodista Luca de Tena, 8 Plta.Baja 21001 Huelva.
Centro Operativo CO Jaén	953 296 895	953 227 604	Paseo de la Estación, nº 49 (local) 23007 Jaén

SERVICIOS TÉCNICOS	TFNO. FIJO	FAX	DIRECCIÓN
Centro Operativo CO Málaga	952 176 104/785	952 176 795	P.I. Guadalhorce, C/ Hermanas Brônte, s/nº 29004 Málaga.
Centro Operativo CO Sevilla	954 480 181/144/115	954 480 125	P.I. Pineda, Ctra. N-IV SE-CA, km. 547,2 Fase II, Parcela 4, Calle E. 41012 Sevilla.

O a la dirección de correo electrónico: sinicios@nedgia.es

- Si fuera necesario realizar calas de investigación deberán realizarse en presencia de personal de NEDGIA NATURAL.
- **El Grupo Gas Natural Fenosa ha tomado la decisión de introducir paulatinamente la tubería de polietileno PE 100 de color negro para la distribución de gas.**
 - El tubo de PE 100 negro se identifica con franjas longitudinales amarillas distribuidas uniformemente por toda la superficie del tubo. De esta forma se diferencia de otros tubos negros utilizados en otros servicios como por ejemplo la distribución de agua que utiliza PE 100 negro con franjas azules.
 - **Las franjas longitudinales serán (4) para todos los diámetros hasta 200 mm y seis a ocho (6-8) para DN 250 y 315 mm, para que, al menos una franja, sea visible desde cualquier ángulo una vez colocado el tubo en la zanja.**
 - **El tubo de PE 100 negro con bandas amarillas tiene la misma instalación que el tubo de PE 100 naranja:**
 - La banda de señalización se seguirá colocando como siempre a una distancia de 20-30 cm por encima de la generatriz superior de la conducción de gas.
 - Con el tubo PE100 negro con bandas amarillas se instalarán las mismas protecciones que las utilizadas con el tubo de PE 100 naranja en instalaciones junto a otros servicios (agua, luz...etc.)
- Las tuberías e instalaciones de gas no están diseñadas para soportar sobrecarga de maquinaria pesada, por lo que si han de situarse grúas o circular vehículos sobre las mismas que pudieran originar daños, deberá ponerse esta circunstancia en conocimiento de NEDGIA con objeto de establecer los pasos necesarios debidamente señalizados y protegidos con losas de hormigón, chapas de acero o similar.
- Queda prohibido el acopio de materiales o equipos sobre las canalizaciones de gas y sus instalaciones como arquetas, tomas de potencial, respiraderos, etc., garantizándose en todo momento el acceso a la canalización de gas a fin de efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación adecuados.
- En el caso de uso de explosivos a menos de 300 m. de las canalizaciones de gas, su uso estará limitado, de acuerdo al condicionado específico que se fije al efecto. En todo caso, se ha de contar con una autorización especial del Órgano Territorial Competente, basada en un estudio previo de vibraciones que garantice que la velocidad de las partículas en el emplazamiento de la tubería no supere en ningún momento los 30 mm/s.
- Siempre que por la ejecución de los trabajos las instalaciones de gas afectadas queden al descubierto, se comunicará al responsable indicado de NEDGIA, procediendo el contratista a proteger y soportar la tubería de gas de acuerdo a las indicaciones de éste. Esta circunstancia se mantendrá el tiempo mínimo imprescindible y las canalizaciones se taparán en presencia de técnicos de NEDGIA

- Los tramos al descubierto de tuberías de acero, se protegerán con manta antirroca para evitar desperfectos en el recubrimiento y, si por cualquier circunstancia, se produjera algún daño en el mismo, será reparado antes de enterrar la canalización. En caso contrario se puede originar un punto de corrosión acelerado que desembocaría en una perforación de la tubería.
- Las tuberías de acero al carbono están protegidas contra la corrosión mediante un revestimiento aislante y un sistema eléctrico de protección catódica. Para el correcto funcionamiento de esta protección es de vital importancia la integridad de dicho revestimiento. Se comunicará a NEDGIA cualquier daño que se advierta en el mismo.
- En el caso de tuberías de acero se instalarán una o varias cajas de toma de potencial (a facilitar por NEDGIA) de acuerdo a las indicaciones de los técnicos de NEDGIA, con objeto de medir y calibrar la posible influencia de la Protección Catódica a los gasoductos y viceversa.
- En el caso de que se efectúen compactaciones, siempre se contactará con el personal de Servicio Técnico designado por NEDGIA de dicha zona para que les proporcione la normativa adecuada para llevar a cabo dicha actuación, asegurando que ésta se realizará de forma que la transmisión de vibraciones a la tubería de gas no supere los 30 mm por segundo.
- La Empresa que ejecute trabajos en las proximidades de instalaciones de NEDGIA deberá estar en posesión de los planos de las instalaciones existentes en la zona.
- Deberá comunicarse a NEDGIA la aparición de cualquier registro o accesorio complementario de la instalación de gas, identificado como tal, o que presumiblemente se crea pueda formar parte de ella, siempre que no esté definido en los planos de servicios suministrados.
- En este sentido se indica que en las proximidades de las tuberías de gas pueden existir otras canalizaciones complementarias destinadas a la transmisión de datos, por lo que deberán extremarse las precauciones cuando se realicen trabajos en sus inmediaciones.
- Si los trabajos a realizar afectan a tapas de registros, válvulas, respiraderos o tapas de acceso a instalaciones será necesario restituirlas a la nueva cota de rasante, dejando las instalaciones afectadas libres de materiales de obra.
- En el supuesto de sufrir daños en sus instalaciones, NEDGIA se reserva el derecho a emprender las acciones legales que considere oportunas, así como reclamar las indemnizaciones a que haya lugar.
- Todos los daños a personas e instalaciones que pudieran producirse como consecuencia de las obras, serán por cuenta y riesgo del promotor o ejecutor de las mismas, incluso los derivados de un eventual corte de suministro de gas.
- Con objeto de garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones, cuando las obras a realizar sean canalizaciones (eléctricas, agua, comunicaciones, etc.), se tendrá en cuenta la exigencia de distancias mínimas de separación en paralelismos y cruzamientos entre servicios de acuerdo a la reglamentación vigente y se debe comprobar, mediante el código de colores, la presión de la red próxima a su actuación. Se adjunta tabla resumen:

DISTANCIA	RANGO	CRUCE	PARALELISMO
MÍNIMA	MOP < 5 bar	0,2 m	0,2 m
	MOP >= 5 bar ^(*)	0,2 m	0,4 m
Recomendada	MOP < 5 bar	0,6 m	0,4 m
	MOP >= 5 bar ^(*)	0,8 m	0,6 ⁽¹⁾ m

(1) 2,5 m en zona semiurbana y 5 m en zona rural

(*) Para P> 16 bar y distancia <10 metros es necesario consultar condiciones a Distribuidora.

En el caso de que no puedan mantenerse las distancias mínimas indicadas debe informarse a NEDGIA, para adoptar las medidas de protección que se consideren convenientes de acuerdo a la siguiente puntuación:

- Contigua a la zona de servidumbre permanente existe una zona de seguridad, definida en la Norma UNE 60.305.83, que se extiende hasta 2,5, 5 ó 10 metros a cada lado del eje de la canalización, en la cual la ejecución de la excavaciones u obras puede representar un cambio en las condiciones de seguridad de la misma y en la que no se dan las limitaciones ni se prohíben las obras incluidas como prohibidas en la zona de servidumbre de paso, siempre que se informe previamente al titular de la instalación, para la adopción de las acciones oportunas que eviten los riesgos potenciales para la canalización.
- Los trabajos en proximidad se efectuarán con medios manuales quedando prohibido por razones de seguridad la utilización de medios mecánicos, las precauciones se intensificarán a 0,40 m sobre la cota estimada de la tubería o ante la aparición de la malla o banda amarilla de señalización, permitiéndose exclusivamente el uso de martillo mecánico de mano para la rotura del pavimento.
- Las obras de túneles, vaciado de terrenos, perforación dirigida, etc., que pueden afectar a la tubería por debajo o lateralmente requerirán especial atención.
- Para dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales, le informamos de los riesgos de las instalaciones:
 - Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el R.D. 171/2004 sobre coordinación de actividades empresariales, y para garantizar la seguridad de sus trabajadores, NEDGIA informa a la empresa solicitante que las instalaciones representadas en los planos adjuntos se encuentran en régimen normal de explotación, es decir, CON gas a presión.
 - Se prohíbe hacer fuego o emplear elementos que produzcan chispas en las inmediaciones de las instalaciones de gas.
 - En el caso de que se detecte una fuga o se perciba olor a gas, deben de suspenderse inmediatamente todo tipo de trabajos en el entorno de la instalación y avisar de inmediato al Centro de Control de Atención de Urgencias de NEDGIA, comunicando esta circunstancia.
 - El solicitante queda obligado a adoptar las medidas preventivas que sean necesarias de acuerdo a los condicionantes de instalación mencionados anteriormente y aquellas otras que pudieran ser necesarias en función de los riesgos de la actividad a desarrollar. Así mismo queda obligado a transmitir las medidas preventivas derivadas del párrafo anterior a sus trabajadores o terceros que pudiera contratar.

- En la ejecución de los trabajos que realice deberá respetar lo dispuesto en el RD 1627/1997 Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.
- En esta información de riesgos no se contemplan los riesgos derivados del trabajo a realizar por los trabajadores de la empresa solicitante o sus empresas de contrata, siendo responsabilidad de ésta o de sus empresas de contrata la evaluación de los mismos y la adopción de las medidas preventivas que sean necesarias.
- Si para ello fuese necesario disponer de más información acerca de las instalaciones, rogamos nos lo soliciten por escrito y con anterioridad al inicio de los trabajos.
- Ponemos a su disposición el teléfono del CCAU (Centro de Control de Atención de Urgencias) de NEDGIA para que comuniquen de inmediato cualquier incidencia que pueda suponer riesgo: **900.750.750 (24 horas durante todos los días del año)**.

ESTAS INSTRUCCIONES ESTARÁN DISPONIBLES PERMANENTEMENTE EN EL LUGAR DE TRABAJO

MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES Y CONDICIONANTES TÉCNICOS

Si fuera necesario modificar el emplazamiento de nuestras instalaciones es preciso que, previamente al inicio de las obras, se realice por escrito la correspondiente solicitud de desvío indicando como referencia el nº de solicitud de información, al objeto de proceder a la firma del acuerdo correspondiente y efectuar el pago de la cantidad establecida. Las solicitudes deben dirigirse a la siguiente dirección:

OFICINA TÉCNICA

Plaça del Gas, 1. Edificio C Planta 1.
08003. BARCELONA.

O bien a la dirección de correo electrónico: sdesplazamien@nedgia.es.

Asimismo, nos ponemos a su disposición para estudiar los Condicionantes Técnicos, específicos a su tipología de obra, o las soluciones posibles para minimizar las interferencias entre las obras a ejecutar y las instalaciones de gas existentes en la zona.

Para ello, es necesario que se ponga en contacto con esta Unidad y que nos faciliten su documentación (planos, detalles, memorias, etc.) de la obra a realizar en las proximidades de la red de gas natural.

Nedgia Andalucía, S.A.
Gas Natural Redes GLP, S.A.
Nedgia Redes Distribución de Gas, S.A.

NOTIFICACIÓN DE INICIO DE OBRA QUE AFECTA A CANALIZACIÓN DE GAS

Ntra Ref^a (cítese inexcusablemente la referencia indicada en la solicitud de información realizada a través de la Plataforma web)

DESTINATARIO: Empresa *Distribuidora / Servicios Técnicos*:.....

Dirección:

Tel:.....

Fax:.....

- Razón Social de la empresa ejecutora de las obras:
- Domicilio de la empresa ejecutora de las obras:
- Lugar de las obras:
- Denominación de la obra:
- Objeto de la obra:
- Fecha de inicio de ejecución de obras:
- Duración prevista de las obras:
- Nombre del Jefe de Obra:
- Teléfono de contacto con el Jefe de Obra:
- Observaciones:

Aceptando respetar las obligaciones y normas facilitadas por Nedgia Andalucía, S.A., Gas Natural Redes GLP, S.A. y Nedgia Redes Distribución de Gas, S.A., y utilizarlas adecuadamente para evitar daños en las instalaciones de distribución de gas durante los trabajos que se desarrollen en sus inmediaciones (R.D. 919/2006).

(Lugar y fecha) a..... de de

Empresa Constructora
P.P.

Fdo. (*Indíquese nombre y apellidos*)

INTRODUCCIÓN DE LA TUBERÍA DE POLIETILENO DE COLOR NEGRO

En la cartografía disponible en la plataforma INKOLAN correspondiente a las redes de distribución de NEDGIA, se identificará la tubería de Polietileno de color negro con un código diferente al objeto de facilitar su identificación previa antes del inicio de la obra:

Código PN: Tubería de Polietileno Negro instalada

Código PE: Tubería de Polietileno Naranja/Amarillo instalado



El Grupo Gas Natural Fenosa ha tomado la decisión de introducir paulatinamente la tubería de polietileno PE 100 de color negro para la distribución de gas.

- El tubo de PE 100 negro se identifica con franjas longitudinales amarillas distribuidas uniformemente por toda la superficie del tubo. De esta forma se diferencia de otros tubos negros utilizados en otros servicios como por ejemplo la distribución de agua que utiliza PE 100 negro con franjas azules.
- **Las franjas longitudinales serán (4) para todos los diámetros hasta 200 mm y seis a ocho (6-8) para DN 250 y 315 mm, para que, al menos una franja, sea visible desde cualquier ángulo una vez colocado el tubo en la zanja.**
- **El tubo de PE 100 negro con bandas amarillas tiene la misma instalación que el tubo de PE 100 naranja:**
 - La banda de señalización se seguirá colocando como siempre a una distancia de 20-30 cm por encima de la generatriz superior de la conducción de gas.
 - Con el tubo PE100 negro con bandas amarillas se instalarán las mismas protecciones que las utilizadas con el tubo de PE 100 naranja en instalaciones junto a otros servicios (agua, luz...etc.)

Ejemplo de visualización





**Empresa Municipal
Aguas de Málaga**

Plaza General Torrijos, 2
Edif. Hospital Noble. 29016 Málaga
900 777 420 Llamaría gratuita
registro@emasa.es www.emasa.es

**MANUEL PARDO
ESTUDIO DE ARQUITECTURA**

**Calle Decano Antonio Zedano nº3, Portal 1
Oficina3**

C.P. 29620 Torremolinos (Málaga)

Expte. N° 2019/000079
E-13618/2020
19/10/2020
S/Ref.: SUS CH.3 "EL HIGUERAL" N°Esp. 958/17

ASUNTO: PLAN PARCIAL SUS-CH.3 "EL HIGUERAL"

En contestación a su escrito de fecha 15 abril de 2020, registrado en EMASA con fecha 18 de junio de 2020, le informamos lo siguiente:

- El nuevo depósito de Santa Tecla con una capacidad de 7.000 metros cúbicos a la cota +120, está incluido en el proyecto de urbanización del Sector Rojas-Santa Tecla, SUP-BM.1., contando con la aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga. Actualmente, no se puede predecir si el depósito estará ejecutado antes del desarrollo del sector "El Higueral". Si no lo estuviera, existe la posibilidad de dar agua al sector, **provisionalmente**, desde la tubería de 400 mm. del Depósito de Rojas (cota +108) que discurre por el Camino del Pilar, existiría presión a pie de vivienda en los viales más altos de la urbanización, pero insuficiente en las plantas más altas de las edificaciones. Sería necesaria la instalación de grupos de presión individuales por vivienda.
- Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo la distribución de cargas externas a los Sectores por desarrollar en la barriada de Churriana, y que se abastecerán desde el nuevo depósito de Santa Tecla.
- No contemplamos ninguna de las soluciones propuestas en su escrito para el suministro de agua al Sector, ni la ejecución de un circuito presurizado para las viviendas situadas a una cota superior, ni ejecutar un depósito independiente para estas viviendas.
- En relación al agua para riego, y hasta que se desarrolle las infraestructuras previstas en el PGOU (riego con agua reciclada de la EDAR Guadalhorce), deberán contemplar la conexión a redes de agua de riego próximas al sector o la ejecución de pozos. Y como





última opción **provisional**, estaría tomar de la red de agua potable, pero esta solución no se puede considerar definitiva ya que estaríamos a espesas de un posible Decreto de Sequía que impida regar con agua potable.

Atentamente,

EMPRESA MUNICIPAL AGUAS DE MÁLAGA, S.A.



Fdo.: Juan Carlos Tejero Moreno
Técnico Dpto. Ingeniería, Obras y Proyectos





O_Plan Parcial SUS-CH-3 El Higueral PL57-18 1mes (fr)

Expediente: Plan Parcial SUS-CH.3 El Higueral. PL 57-18

Interesado: José Vega Vega y otros

Situación: Churriana.

Junta de Distrito nº 8 – Churriana

Asunto: Remisión de informe a efectos de su cumplimiento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS	
DPTO. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	
11 MAR. 2019	
S A L I D A	
Nº Documento:	153692
Nº Orden:	327

En relación al expediente de referencia y número que se indican en la parte superior de este escrito, de acuerdo con las previsiones del artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y arts. 19 y 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, adjunto se le remite **Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de enero de 2019 y de 1 de marzo de 2019**, señalándose que en el plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, deberá dar cumplimiento a los mismos.

Lo que le traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que transcurrido el citado plazo otorgado al efecto (**1 mes**) sin cumplimentar los informes técnicos emitidos, se dictará la resolución que se estime procedente, pudiendo en este mismo plazo formular las alegaciones que considere oportunas.

Igualmente se le advierte que, hasta tanto se atienda el requerimiento efectuado, queda interrumpido el computo del plazo que tiene esta Administración para resolver sobre la solicitud de tramitación interesada.



En caso de no cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores se le podrá declarar decaído en su derecho al trámite correspondiente mediante resolución expresa, archivándose las actuaciones sin más trámite.

No obstante, y de conformidad con el artículo 73.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución expresa en la que se tenga por transcurrido el plazo.

Código Seguro De Verificación	w7IP3x7Mv527RaMTL2e23g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Zaida Meabe Castelan	Firmado	11/03/2019 12:50:28
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.es		





Asimismo le indicamos, que cualquier documentación que requiera de informe sectorial para su aprobación, deberá ser presentada en el Registro General de Entrada de Documentos de la Gobernación Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, para su posterior envío y solicitud de los informes correspondientes.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnica de Admón. General,
Licenciada en Derecho

Pdo.: M^a Zaida Meabe Castelau.



JOSE VEGA VEGA Y OTROS. (IUS URBIS ABOGADOS)
Plaza Unelbay nº 8 - 1^ª planta, Oficina 7.
29008 Málaga.

Código Seguro De Verificación	42317XJWZVIAATL24235	Estado	Facturación
Firmada Por	Maria Zaida Meabe Castelau	Firmado	11/03/2019 12:50:26
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.malaga.es		





Expediente: PP 57/18 Plan Parcial SUS-CH.3 El Higueral TOP 150/2018

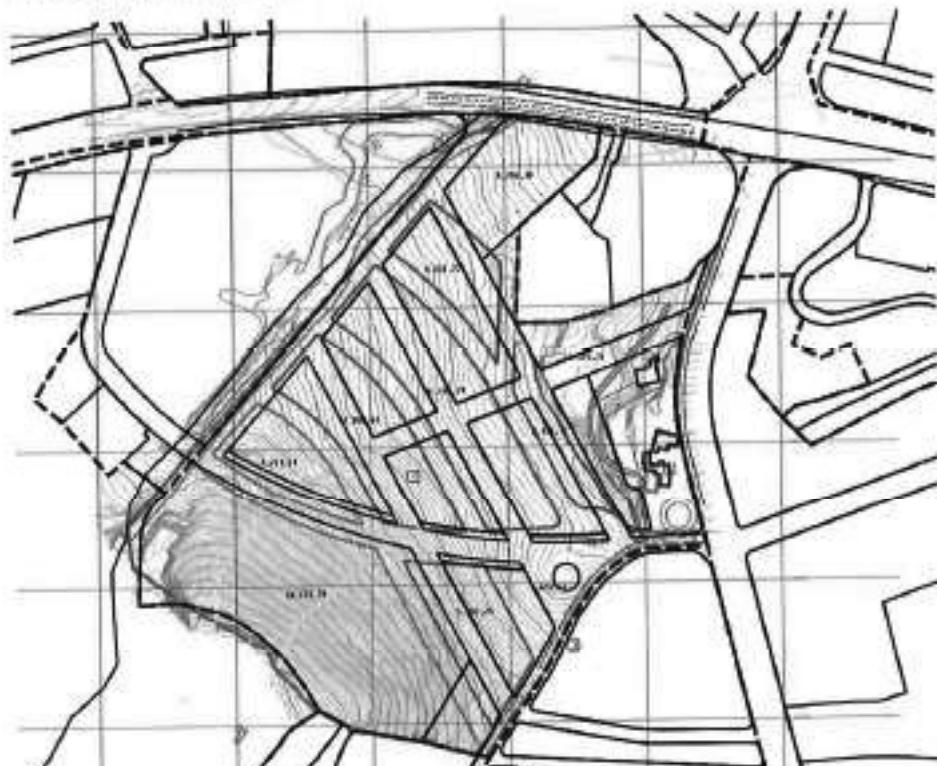
Situación: Churriana

Asunto: Informe Técnico

Con fecha 21 de noviembre de 2018 se remite a este Negociado documentación gráfica relativa al Plan Parcial del SUS-CH.3 "el Higueral" con el objeto de comprobar si la información de base aportada es adecuada para la tramitación del expediente.

Realizadas las comprobaciones solicitadas se verifican los siguientes puntos:

1. La base topográfica aportada está referida a la red de coordenadas UTM ETRS89, tiene la precisión y el nivel de detalle adecuado para la tramitación de un Plan Parcial y tiene suficientes referencias externas para la correcta conexión con la ciudad consolidada.
2. Superpuesto el plano de Alineaciones del PGOU sobre la base topográfica aportada con el límite del sector y la delimitación de las distintas parcelas resultantes se obtiene el siguiente gráfico:



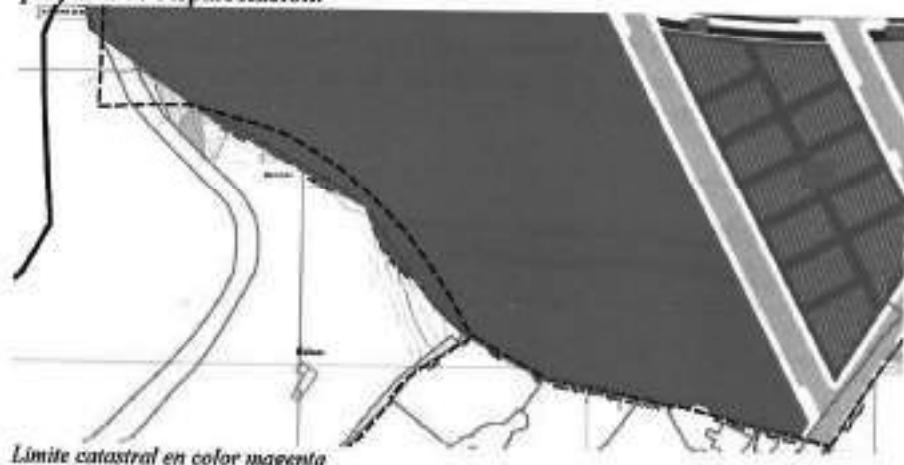
Código Seguro De Verificación	PP28377UQNOq1h6kcfFVEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jiménez Jáliva	Firmado	17/01/2019 13:08:17
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.es		





Se comprueba en el gráfico aportado que ambas delimitaciones del Sector del P.P. no son coincidentes en los siguientes puntos:

- En la carretera de Churriana a Alhaurín de la Torre, donde el trazado del límite del sector del Pan Parcial se realiza por la delimitación de la vereda existente, no es coincidente con el del PGOU que lleva otro trazado ocupando parte de la vía pecuaria.
- En la zona sur-oeste, junto al camino a la cantera frente a los terrenos que delimitan con el depósito de agua, aquí el límite del sector discurre por el límite del asfalto del camino mientras que el Sector del PGOU no se define por ningún elemento y discurre más al sur por medio de la zona asfaltada.
- En la linde sur de la parcela hay un tramo donde no son coincidentes ambas delimitaciones, adaptándose mejor la del Plan Parcial al parcelario catastral aunque no es coincidente con el mismo. Esto puede originar problemas en el proyecto de Reparcelación.



- En el Camino de la Sierra ambos sectores discurren por el asfalto de la calle pero no son coincidentes, el Sector del PGOU en este tramo es coincidente con el parcelario catastral.
- En la Avda del Pilar el Sector aportado discurre por elementos físicos existentes, el del PGOU se aproxima aunque no son coincidentes.

El resto de tramos los dos sectores son coincidentes.

- Superficie sector aportado = 107325,07 m²
- Superficie Sector PGOU = 106453,90 m².
- Diferencia = 971,17 m².

3. Las superficies de cesiones al Ayuntamiento coinciden con la superficie delimitadas en el plano nº O.02 "dotaciones Públicas, Cesiones".



Código Seguro De Verificación	pg8377UQM9qjih6kctFVfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jiménez Jáliva Manuel Garzón Añez	Firmado	17/01/2019 13:09:17 17/12/2018 11:02:18
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		



4. Analizado el plano de la delimitación del Yacimiento Arqueológico "Acueducto del Rey" realizado en este Servicio con número de expediente PL 1003/17 se comprueba que la delimitación aportada en el Plan Parcial, plano 1.06 "Servidumbres y Afecciones" delimitado por línea de color verde no es exactamente coincidente con el límite sur del Yacimiento pero discurre por la alambrada existente en el terreno (Gráfico nº 1).



Gráfico nº 1

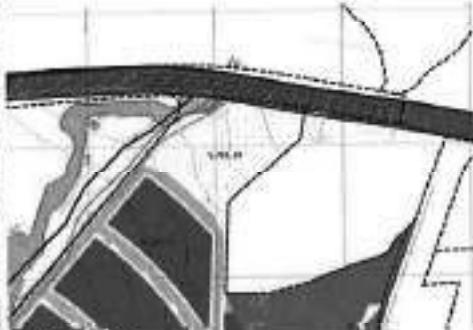


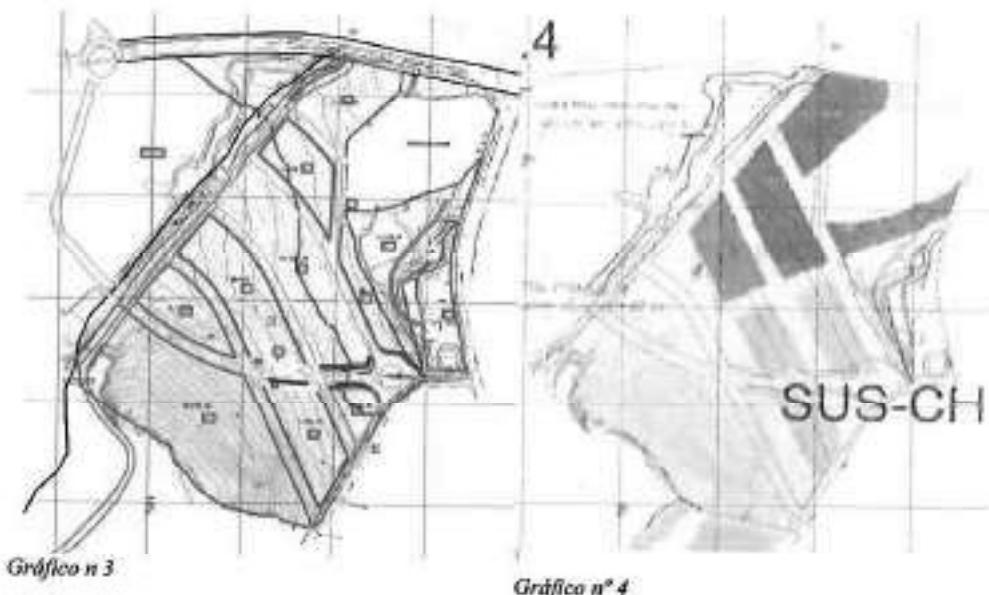
Gráfico nº 2

5. La vía Pecuaria VP.11 Vereda de Alhaurín el Grande-Churriana es una vereda de 20 metros de anchura, esta se corresponde con el espacio de color marrón que se aporta en el gráfico nº 2 coincidente con la zona de la carretera y delimita exactamente con el límite del Sector aportado.
6. Se aportan dos delimitaciones de Dominio Público Hidráulico:
- el primero en el arroyo la Calera, el cauce del arroyo del plano coincide con el ámbito delimitado para la línea teórica de la lámina de agua de los 10 años, con una servidumbre de 5 metros a cada lado del estudio hidrológico aportado en el Plan Parcial, en la zona donde se aleja del camino de acceso a la cantera el estudio considera un cauce que no existe, el arroyo pierde el cauce siendo la forma del terreno una ladera inclinada hacia la cuneta de la carretera, en cualquier caso solo se acerca al sector justo al final en el entronque con la carretera, lugar donde la servidumbre del arroyo solapa con la parcela de equipamiento "E-2".
 - El arroyo que existe en el interior del yacimiento arqueológico "Acueducto del Rey" tiene en el terreno el trazado indicado en el plano 1.06 "Servidumbres y Afecciones".
7. Atendiendo al condicionante de AENA de no superar la cota máxima de 82 m, y considerando viviendas de planta baja más 1 (7 metros la altura de vivienda), para no sobrepasar esta altura, se puede construir sobre el terreno natural con una cota máxima del terreno de 75 m.



Código Seguro De Verificación	psj8377UQMaq1h6KcTPVEvuu-	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	17/01/2019 13:00:17
Observaciones	Manuel Garzón Añez	Firmado	17/12/2018 11:52:16
Url De Verificación	https://valida.malaga.es		





En el gráfico nº 3 se dibuja en color rojo la línea de cota 75 metros que afecta prácticamente a todas las parcelas de uso residencial menos a la que esta adosada al "Acueducto del Rey", en el gráfico nº 4 se aporta el plano aportado por AENA donde se aprecia en rojo la parcela donde no se puede construir y en naranja donde se puede hacer planta baja más 1 y se aprecia que la parcelación del Plan Parcial se eleva bastante en la zona de monte por un desplazamiento hacia el oeste.

En Málaga, a fecha de firma electrónica

EL JEFE DE NEGOCIADO
Fdo.: Manuel Garzón Alíez

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Francisco Jiménez Játiva



DOLORES JIMÉNEZ RUIZ

Código Seguro De Verificación	pg8377UQM9qih6kctPvFvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jiménez Játiva Manuel Garzón Alíez	Firmado	17/01/2019 13:09:17
Observaciones		Firmado	17/12/2018 11:52:16
Url De Verificación	https://valida.malaga.es	Página	4/4





Ref: PP 57/18 Plan Parcial SUS-CH.3 «El Higueral»

Expediente: PP 57/18 Plan Parcial SUS-CH.3 El Higueral.

Interesado: José Vega Vega y otros

Situación: Churriana

Junta Mpal. Distrito nº 8 Churriana

Asunto: Informe Técnico

Con relación a documento de Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" de fecha 31 de julio de 2018, recibido en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 9 de agosto de 2018, se informa lo siguiente:



1. INFORME

1.1. Determinaciones del PGOU vigente.

En la ficha de características correspondiente del Planeamiento General aprobado definitivamente de manera parcial con fecha 21 de enero de 2011, publicado en el BOJA nº 170 del 30 de agosto de 2011 se definen los siguientes parámetros de ordenación estructural y ordenación pormenorizada preceptiva:



Superficie Total: 106.453,90 m². (105.917,05 m² según memoria de documentación presentada).

Uso Global: Residencial.

Edificabilidad Bruta: 0,1704 m²/m²s

Aprovechamiento Medio: 0,9559 UA/m²

Densidad: 13 viv/Ha

Área de Reparto: AR.SUS-R

Código Seguro De Verificación	4nIV3XXXLx1111+Q136bPRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jofreva Dolores Jiménez Ruiz	Firmado Firmado Firmado	01/03/2019 14:48:27 15/02/2019 11:36:20 08/02/2019 09:33:25
Observaciones			
Url De Verificación	https://valida.osmaga.eu		
Página	1/13		





Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes.

Se dejarán como zonas verdes, las zonas altas del sector, con la situación y tamaño que indica el PGOU (39.633 m²s), y el suelo donde se ubica la Fuente del Rey (Edificio protegido), quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento.

Se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.

La ordenación seguirá la estructura propuesta a la calificación con las calles según las curvas de nivel.

Por tener menos de 15 viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no es considerada apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.

Superficie escolar mínima 5.790m².

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Según informe de AENA:

- a) La altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) no puede superar la cota MSL máxima de 82 m., dispuesta en la Figura 2 de la addenda al informe de Aena, de fecha 17 de diciembre de 2.010, en la zona grafiada en rojo, ni Planta Baja + 1 (7 metros) sobre el terreno en la zona grafiada en naranja. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA;
- b) Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que respete lo estipulado en la Figura RE.4 del Informe de Aena sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga;
- c) Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas siendo más favorable los acuerdos curvos y suaves.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

2.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

2.1. Topográfico. Estado Actual.

Deberán justificarse las observaciones y requerimientos indicados en el informe del negocio de Topografía y Cartografía de fecha 17 de enero de 2019:

Código Seguro De Verificación	4nIV3KXLx1111+Q126bPBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jáliva Dolores Jiménez Ruiz	Firmado Firmado Firmado	01/03/2019 14:48:23 16/02/2019 11:36:20 06/02/2019 09:33:25
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.es		





- Justificación de las diferencias respecto al ámbito delimitado por el PGOU.

Igualmente y en relación al ámbito del sector deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Deberá graficarse correctamente el límite del Dominio Público de la carretera de Coin que no está correctamente delimitado (la zona de dominio público de 3 m se mide desde la arista exterior de la explanación y no desde la linea blanca) y que según se indica en informe de fecha 12 de diciembre de 2017 de la Delegación Territorial de Málaga, Servicio de Carreteras de La Consejería de Fomento y Vivienda deberá quedar fuera del sector.

Igualmente deberá clarificarse la afección del dominio público hidráulico del arroyo Calera y Arroyo Innominado, debiendo descontarse de la superficie del sector la zona de servidumbre en virtud de lo especificado en el art. 46 de la LOUA, por corresponder a la clasificación de Suelo No Urbanizable.

Por otra parte se indica en la ficha del PGOU y se recoge en la memoria del propio Plan Parcial la existencia de la Vía Pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande con Churriana VP-11 que quedaría fuera del ámbito del sector según se indica en la pg 87 de la memoria por ser su trazado coincidente con la carretera autonómica A-404.

2.2. Ordenación General.

2.2.1 Justificación de Dotaciones

En la tabla adjunta se indica distribución de usos lucrativos y superficies propuestos en el Plan Parcial aportado:

Usos Residencial y Comercial

Manzana	Uso Pormenorizado	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad neta m ² /m ²	Techo max m ²	Nºmax viviendas
R.1	Residencial Unifamiliar	UAS-1	2.481,71	0,5425	1.346,32	11(7)*
R.2	Residencial Unifamiliar	UAS-1	4.182,72	0,5425	2.269,12	19(10)*
R.3	Residencial Unifamiliar	UAS-1	10.786,29	0,5425	5.851,54	48(28)*
R.4	Residencial Unifamiliar	UAS-1	7.858,64	0,5425	4.263,29	35(21)*
R.5	Residencial Unifamiliar	UAS-1	5.281,25	0,5425	2.885,07	24(12)*
Techo Residencial						16.595,34
C1	Comercial	C	1.601,32	0,9012	1.443,07	
Techo Total					18.038,41	137(76)*

*Según parcelación indicativa plano 0.05

En la documentación del Plan Parcial presentado se indican las siguientes superficies de dotaciones públicas:



Código Seguro De Verificación	enIV3KXLxIII1+012Gbz8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	01/03/2019 14:48:23
	Francisco Jiménez Jálvira	Firmado	15/02/2019 11:30:20
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	08/02/2019 08:33:25
Observaciones			
URL De Verificación	https://valida.malaga.es		



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Equipamientos Públicos

Manzana	Uso Pormenorizado	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad neta m ² /m ²	Techo m ²
E1	E. Social	Equipamiento	467,11	1,5	700,66
E2	E. Escolar	Equipamiento	6.165,94	0,5	3.082,97
			6.633,05		3.783,63

Áreas Libres

Manzana	Superficie m ²
AL 1	13.170,57
AL 2	4.213,28
AL 3	24.172,79
AL 4*	217,38*
AL 5*	211,57*
AL 6*	193,19*
AL 7*	135,75*
	42.314,53
Superficie a considerar	41.556,64

*No deben contabilizar a efectos de dotaciones

La superficie destinada a vial es de 23.245,45 m²

La superficie destinada a Sistemas Técnicos es de 91,95 m²

La totalidad de las superficies anteriores suman un total de 104.476,91 m² que difiere de los 105.917,05 m² indicados en la memoria, y de los 107.325,07 m² que se indican en informe de Topografía lo que deberá clarificarse.

Igualmente en memoria pg 7 se indican 42.371,94 m² de zona verde que difiere de los planos aportados.

En la siguiente tabla se analiza la justificación de cumplimiento de la LOUA y Reglamento de Planeamiento y del PGOU respecto a las dotaciones.

Dotaciones	Reglamento Planeamiento	Art. 17 LOUA	PGOU	SUS-CH3
Espacios Libres	18 m ² x 137 vi = 2.466 m ²	10.581,70 m ²	39.633 m ²	41.556,64 m ²
Centros Docentes	10 m ² x 137 vi = 1.370 m ²	4.978,60 m ² - 9.127,43 m ² dotacional total	5.790 m ²	6.165,94 m ²
SIPS	2 m ² x 137 vi = 274 m ² *		250 m ²	467,11 m ²
Aparcamientos	1pl/ 100 m ² Edif. 180 pl 83 pl en red vialia	0,5-1 pl/100 m ² Edif. 90 pl-180 pl	0,5-1 pl/100 m ² Edif. 90 pl-180 pl	195 pl (pg 51)

* El RP se refiere a superficie construida.

** plazas anexas a red vialia

*** difieren las superficies especificadas en memoria respecto a la reflejada en planos



Código Seguro De Verificación	4nIV3KXLxTT11+q12GbP8A=	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Játiva Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	01/03/2019 14:48:22
Observaciones		Firmado	06/02/2019 09:33:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.es	Página	4/13





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Se observa que se cumplen de forma global las superficies de suelo para dotaciones previstas en la legislación urbanística vigente y en el PGOU, no obstante a la vista del informe de fecha 12 de diciembre de 2017 emitido a petición del promotor por la Delegación Territorial de Málaga, Servicio de Carreteras de La Consejería de Fomento y Vivienda se observa que la parcela de Equipamiento Escolar E 2 está parcialmente inutilizada por encontrarse en zona de No edificación por lo que deberá reconsiderarse su ubicación.

Igualmente se advierten contradicciones en el nº de viviendas y en las superficies indicadas en la memoria pg 7 y 8.

2.2.2 Justificación de Determinaciones vinculantes del PGOU

Como consecuencia de la Resolución de 16 de mayo de 2017, de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga). Se ha superpuesto el entorno del BIC sobre ortofoto y límites de Plan Parcial al objeto de ver la afectación que se informa por el negociado de topografía y cartografía en el informe emitido con fecha 17 de enero de 2019.



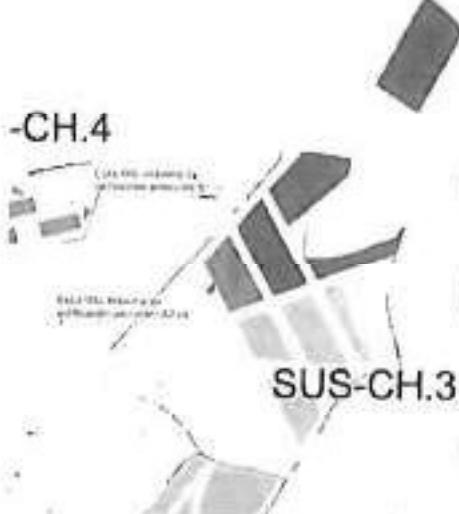
Por otra parte en apartado "1.4 Consideraciones Previas" de la memoria del Plan Parcial se pone de manifiesto la dificultad de tomar como altura máxima de las edificaciones la cota MSL + 82,00, pues en tal caso la mayor parte del sector sería inedificable. Por ello se ha aportado un estudio aeronáutico a fin de que sea informado por aviación civil donde se propone la alteración de esta cota de servidumbre, ampliándola hasta la cota MSL + 100,00.



No obstante dado que ello comporta una alteración de las determinaciones vinculantes del PGOU expresadas en su ficha urbanística, se estima que debe solicitarse informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Código Seguro De Verificación	4nIV3KKLxXil+q126bP8R==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jávila Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	01/03/2019 14:48:22
Observaciones		Firmado	16/02/2019 11:36:20
Url De Verificación		Firmado	06/02/2019 09:33:26
		Página	5/13





2.3. Ordenación Vialaria

Respecto a la ordenación vialaria indicativa que se incluye en el PGOU, el Plan Parcial introduce dos modificaciones principales:

- 1º Se suprime el vial Este Oeste que enlazaba con el Camino del Pilar. Dicha modificación es obligada para respetar el entorno BIC del Acueducto Fuente del Rey.
- 2º Se suprime una conexión con la carretera de Coin, que une Churriana con el municipio de Alhaurín de la Torre. Dicha modificación vialaria respecto a la ordenación indicativa prevista en el PGOU se justifica en el informe de fecha 12 de diciembre de 2017 emitido a petición del promotor por la Delegación Territorial de Málaga, Servicio de Carreteras de La Consejería de Fomento y Vivienda en el que se especifica lo siguiente:

"En cuanto al acceso desde la carretera de Coin, antigua A-366, deberá distar al menos 250 metros de otros accesos existentes y desde la glorieta de la carretera A-404."

En vista de dicha supresión se propone la ejecución del vial del SG-CH.2 al Oeste de la actuación que conecta el sector con la Carretera de Coin (A-404) en un punto más alejado de la rotonda. Se propone dicha ejecución como carga externa con coste a descontar de la carga por infraestructuras básicas que le corresponda al sector del PEIB.

No obstante según lo establecido en el art. 113.1.I " Gastos de urbanización" de la LOUA corresponde a los propietarios los costes de urbanización correspondientes a :



Código Seguro De Verificación	4nEV3K8LxtT11+Q126bP8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jáliva Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	01/03/2019 14:48:22
Observaciones		Firmado	15/02/2019 11:38:20
Urf De Verificación		Página	06/02/2019 09:33:25
			6/13





"Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo."

Por lo que se estima que no procedería descontar dicho coste del que corresponda al sector por el PEIB. Idéntico criterio deberá aplicarse al resto de obras detalladas en el apartado 3.10 "Conexiones externas" que se proponen igualmente financiar con cargo al coste que corresponde al sector del PEIB.

Por otra parte tampoco se justifica en el Plan Parcial la disponibilidad del suelo afectado por dicho vial externo al ámbito del sector.

Igualmente a la vista de las Determinaciones de la ficha del SG CH.2 contenida en el PGOU el trazado de dicho vial debe establecerse en un Plan Especial que incluya la ordenación de los espacios libres de todo el conjunto, :

"Se redactará un Plan Especial que incluya la ordenación de este Sistema General más todos los espacios del conjunto definido, de Sistemas Generales y Locales, existentes y previstos, con el objetivo de hacer posible el gran parque previsto".

Deberá informar al respecto el Servicio de Urbanización e Infraestructura.

2.4 Aparcamientos

Las necesidades de aparcamiento público según art 17 de la LOUA y art 6.7.3 del PGOU, anexas a la red viaria, se establecen en 0.5-1 plaza / 100m². Es decir 90 pl-180 pl. En el Plan Parcial presentado, según apartado de la Memoria de Ordenación se prevén 195 plazas de aparcamiento en red viaria por lo que se cumple con dicha determinación.

En cuanto a la totalidad de plazas de aparcamiento previstas, el Plan Parcial plantea la siguiente distribución:

	Interior de parcela según PP	Aparcamiento en red viaria según PP	Plazas mínimas según PGOU
Parcelas Residenciales	249 pl		1,5 plaza/viv 205 pl ó 1 plaza/100m ² 249 pl
Comercial	29 pl		1 plaza/50m ² (comercial< 2.500 m ²) 29 pl
Equipamiento	31 pl		1 plaza/100m ² 38 pl*
Red viaria		195 pl	0.5-1 plaza/100m ² 90 pl-180 pl
Total	504 pl		406 pl-496 pl

* Se compensa el déficit 7 de plazas con las 15 de incremento en red viaria



Código Seguro De Verificación	4nIV1KKLx1111+Q12EBP8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	01/03/2019 14:48:22
	Francisco Jiménez Jáliva	Firmado	15/02/2019 11:38:20
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/02/2019 09:33:25
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Según Decreto 293/2009 y Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de Febrero sobre accesibilidad, las plazas de aparcamiento de minusválidos en vía pública serán 1/ 40 plazas públicas que serían 5 .Luego se cumple dicha condición. No obstante, conforme al Reglamento de Planeamiento deberán reservarse un 2% de las plazas para minusválidos deberán indicarse las que se ubicarán en interior de parcelas.

2.4. Ordenanzas.

2.4.1 Ordenanzas Generales.

El sector está afectado por protección arqueológica en el PGOU según se especifica en Plano P.1.4 del PGOU y en la ficha 090 del Catálogo de Protección Arqueológica.

Las especificaciones del informe de la Sección de Arqueología de fecha 12 de enero de 2018 deberán incluirse en las Ordenanzas Generales de este Plan Parcial. En concreto lo dispuesto en el Apartado "VI Instrucciones Particulares" de la Incoación de procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

En suelo urbanizable sectorizado, la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" son de obligado cumplimiento, por lo que se han incluido en el articulado de las ordenanzas, si bien no se justifica su cumplimiento. Corregir pg 149 en la que se indica que no son vinculantes. Se estima innecesario transcribir las Ordenanzas Generales del PGOU en su totalidad. Sería suficiente remitir a las mismas sin necesidad de repetir todo su contenido.

Por otra parte las Ordenanzas Generales recogerán las determinaciones vinculantes que sean resultado del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica que deberá realizarse.

Deberán extraerse del apartado de la Memoria denominado "**Condicionantes Ambientales para el proyecto**" aquellas determinaciones vinculantes que deben estar incluidas en la Normativa del presente Plan Parcial y que sea de obligado cumplimiento para el Proyecto de Urbanización y para los Proyectos de Edificación, en concreto medidas contra la contaminación acústica, Vegetación a implantar, Materiales Constructivos, Reciclaje, Consumo de energía etc.

No se identifica con claridad en el documento la afección derivada de la localización en el ámbito de estudio de los Hábitats de Interés Comunitario y su grado de compatibilidad con la ordenación que se propone.



Código Seguro De Verificación	4nJY3KKLkzzz1+Q124bP8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	01/03/2019 14:48:23
	Francisco Jiménez Jáliva	Firmado	15/02/2019 11:36:20
Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	06/02/2019 09:33:25
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Hábitat de Interés Comunitario

Deberá modificarse el apartado de limitaciones, afecciones y servidumbres ya que deberá descontarse del sector la zona de servidumbre del DPH.

2.4.2 Tratamiento de Espacios Libres y Equipamientos

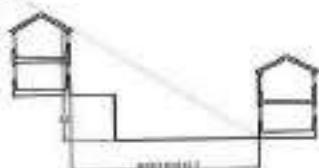
No se incluyen ordenanzas específicas sobre los espacios públicos. Deberán definirse y/o remitirse a la normativa del PGOU.

En relación a la normativa del equipamiento Social que se corresponde con edificaciones ya existentes situadas en el BIC Acueducto Fuente del Rey deberán especificarse las condiciones derivadas de su catalogación como Bien de Interés Cultural.

2.4.3 Normas particulares de zona residencial

Aunque la orientación de las edificaciones está condicionada por las determinaciones con carácter vinculante especificadas en la ficha del PGOU, se cumplirá que las fachadas orientadas según el arco solar 1 mantengan la separación adecuada que les permita tener ganancia solar en planta baja, en cumplimiento de lo estipulado en el Título VIII del PGOU.

DISTANCIA ENTRE FACHADAS OPUESTAS PARA GARANTIZAR LA
ACCESIBILIDAD SOLAR EN EL ARCO SOLAR 1



SITUACIÓN A. Edificio situado en el ARCO SOLAR 1 con pendiente en dirección Térrea-Sur. Situación B. Edificio situado en el ARCO SOLAR 1 con pendiente en dirección Térrea-Norte.



Código Seguro De Verificación	4nEV3KXLxTJ1+Q1260P8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	01/03/2019 14:48:23
	Francisco Jiménez Jáliva	Firmado	15/02/2019 11:36:26
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/02/2019 09:33:25
Observaciones			
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Según la ficha del PGOU las ordenanzas de referencia para este sector son UAS1, UAS 2, UAD1, UAD 2.

De estas ordenanzas se elige la UAS 1. Si bien se deja abierta la opción de proyectar viviendas adosadas, mediante Estudio de Detalle. En este aspecto debe indicarse que lo especificado en el art. 12.8.3 4 del PGOU respecto a desarrollar conjuntos de adosadas en suelos calificados para viviendas unifamiliares tiene carácter excepcional por lo que no debe ser norma general del Plan Parcial.

A la vista del plano O 05 el número de parcelas unifamiliares previstas (78) no responde al nº de viviendas máximo (137). Deberá definirse el número de viviendas que se proponen realmente y deberá aportarse una ordenación de volúmenes coherente con dicho número y con la ordenanza prevista Unifamiliar Aislada o en su caso Unifamiliar adosada.

Dicha ordenación deberá contemplar las separaciones a linderos establecidas según las determinaciones vinculantes derivadas del Título VIII del PGOU.

2.5. Cálculo de aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

Será objeto del correspondiente Proyecto de Reparcelación la asignación de las parcelas que corresponden al 10% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

2.6. Anexos a la memoria.

Justificación del art. 2.3.4 del PGOU y 46 del RP

En el apartado de compromisos entre particulares y Ayuntamiento se indica la obligatoriedad de la creación de la Entidad Urbanística colaboradora para la conservación y mantenimiento de la urbanización. (se deberá corregir errata pg 92)

2.7. Informe de Sostenibilidad Económica

Se establece en el art. 19 apartado 1 a)3º que los instrumentos de planeamiento contendrán un estudio económico financiero, así como un informe de sostenibilidad económica que debe contener entre otros aspectos el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Igualmente, la exigencia de la fundamentación de la viabilidad técnica y económica de los instrumentos de Planeamiento se establece en el art. 19 de la LOUA apartado 5º para los Planes de Iniciativa Particular.

En el Plan Parcial se incorpora un apartado denominado "Afección a la Hacienda Pública" que resulta insuficiente.



Código Seguro De Verificación	4nIV3RKT+T111+Q126bP8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jáliva Dolores Jiménez Ruiz	Firmado Firmado Firmado	01/03/2019 14:48:22 15/02/2019 11:36:20 06/02/2019 09:33:25
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





2.8. Urbanización. Infraestructura. Plan de etapas. Estudio Económico Financiero. Cargas Externas

En este apartado deberá ser informado por el Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento.

En relación a las cargas externas derivadas del PEIB se tendrá en cuenta lo especificado en el apartado 2.3 del presente informe, deberá modificarse en consecuencia la cuantificación de gastos previstos.

2.9 Resumen Ejecutivo

Deberá aportarse Resumen Ejecutivo según se especifica en el art. 19.3 de la LOUA

3.- INCIDENCIA NORMATIVA SECTORIAL.

3.1 Aguas.

Deberá solicitarse informe a la Empresa Municipal de Aguas S.A. Emasa al objeto de la justificación de la disponibilidad de recursos hidráticos.

Una vez que informe EMASA deberá darse traslado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos oportunos.

3.2. Dominio Público Hidráulico.

Según se especifica en la ficha de características el sector, existe afectación hidráulica debido a la presencia de Arroyo Calera y Arroyo Innominado. Se aporta Estudio Hidrológico de la Finca. En el informe del negociado de Topografía y Cartografía de este Departamento ya se han indicado determinadas observaciones en relación a la delimitación del DPH.

Deberá darse traslado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente a los efectos oportunos.

3.3 Carreteras.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el apartado de Ordenación General a la vista del informe ya emitido por Carreteras de fecha 12 de diciembre de 2017, solicitado por la entidad promotora del Plan Parcial.

En cualquier caso durante la información pública del expediente deberá requerirse informe de la Delegación de Carreteras de la Junta de Andalucía.

3.4. Servidumbres Aeronáuticas.

A la vista de plano 1.5.6.2 del PGOU de Afecciones y Protecciones se observa que el ámbito del Plan Parcial se encuentra afectado por servidumbre aeronáutica por lo que deberá solicitarse informe a la administración sectorial competente.



Código Seguro De Verificación	6nTV3X0lxxt111+Q126bPfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jálama Dolores Jiménez Ruiz	Firmado Firmado Firmado	01/03/2019 14:48:22 15/02/2019 11:36:20 06/02/2019 09:33:25
Observaciones			
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Dicho informe deberá pronunciarse en concreto sobre la propuesta incorporada al estudio aeronáutico aportado donde se propone la alteración de la cota de servidumbre reflejada en la ficha del PGOU, ampliéndola hasta la cota MSL + 100.00.

Como ya se ha indicado anteriormente dado que ello comporta una alteración de las determinaciones vinculantes del PGOU expresadas en su ficha urbanística, debe solicitarse informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

3.5. Barreras urbanísticas y arquitectónicas.

La documentación presentada incorpora un anexo en el que se justifica el cumplimiento de Orden VIV 561/2010 del Ministerio de Vivienda que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como Decreto 293/2009 sobre normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3.6. Telecomunicaciones.

Deberá informar la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

3.7. Comercio.

Según se especifica en el art 22 del Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo:

"Tendrá la consideración de gran superficie minorista... todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerce la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m²,

Teniendo en cuenta que la parcela comercial tiene una superficie de 1.601,32 m² y un techo de 1.443,07 m² no es previsible la instalación de una gran superficie comercial minorista.

3.8. Medio Ambiente.

Se indica en la memoria del Plan Parcial la localización en el ámbito de estudio de Hábitats de Interés Comunitario, si bien no se clarifica suficientemente las implicaciones que ello comporta sobre la ordenación propuesta.



Por otra parte se indica en la ficha del PGOU y se recoge en la memoria del propio Plan Parcial la existencia de la Vía Pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande con Churriana VP-11 que quedaría fuera del ámbito del sector según se indica en la pg 87 de la memoria por ser su trazado coincidente con la carretera autonómica A-404.

Deberá solicitarse informe sobre dichos aspectos a la Consejería de Medio Ambiente.

Código Seguro De Verificación	4nTV3R33x3111+Q136bP4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Francisco Jiménez Jáliva Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	01/03/2019 14:48:23 15/02/2019 11:36:20 06/02/2019 09:33:25
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





3.8 Contaminación Acústica

En relación al cumplimiento del Reglamento de Protección contra Contaminación Acústica de la Junta de Andalucía se aporta como anexo al Documento Ambiental Estratégico un Estudio Acústico, estudio justificativo cuyas medidas correctoras deberán incorporarse a las ordenanzas de edificación y urbanización correspondientes.

3.9 Cultura

Como ya se ha dicho anteriormente, el sector está afectado por protección arqueológica según se especifica en Plano P.1.4 del PGOU y en el catálogo de arqueología.

Este yacimiento ha sido objeto además de la Resolución de 16 de mayo de 2017, de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Ray, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga.

Deberá solicitarse informe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Deberá solicitarse informe de la Sección de Arqueología en relación al cumplimiento de las Instrucciones Particulares de la Incoación de procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

PROPIUESTA:

Deberá darse traspaso del presente informe así como del emitido por el negociado de Topografía y Cartografía al objeto de que se incorporen las subsanaciones correspondientes.

Deberá informar el Servicio de Urbanización e infraestructura.

Deberá remitirse la documentación técnica Plan Parcial de Ordenación del SUS-CH.3 "El Higueral" de fecha 31 de julio de 2018 a los efectos del borrador contemplado en el art. 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio en su versión dada por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre de Medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y Sanidad Animal, así como el Documento Ambiental Estratégico fechado igualmente 31 de julio de 2018 a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía a los efectos del inicio del trámite ambiental correspondiente.

Málaga, a la fecha de la firma digital
**La Jefa de sección de
Ordenación Urbanística**

El Jefe del Servicio.

Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz.

Fdo.: Francisco Jiménez Játiva.

La Jefa del Departamento.

Fdo.: Elena Rubio Priego.



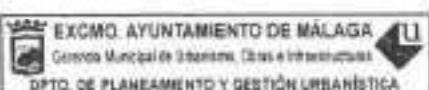
Código Seguro De Verificación	enIV3HXLx11d1+q126bP8A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	01/03/2019 14:48:22
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	15/02/2019 11:38:20
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	06/02/2019 09:33:25
Observaciones			
Url De Verificación	https://valido.malaga.eu		





Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento



T-Resolución solicitud 646. Plan Parcial SUS-CH-3 El Higueral PL57-18 (fr)

Expediente: Plan Parcial SUS-CH-3 El Higueral. PL 57-18

Interesado: José Vega Vega y otros

Situación: Churriana.

Junta de Distrito nº 8 – Churriana

Asunto: Traslado Resolución

18 JUL. 2019

S A L I D A
Nº Documento: 960748
Nº Orden: 1045

Por el Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente Municipal de Urbanismo con fecha 13 de julio de 2019, se ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN**:

“Dada cuenta del expediente referenciado del que resulta que, con fecha 1 de marzo de 2019, se ha emitido informe técnico por el Departamento de Planeamiento y Gestión en el que se indica que el mismo requiere evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo previsto en el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción dada al mismo por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y, en uso de las de las atribuciones que me confiere el art. 13.2 de los Estatutos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, RESUELVO:

PRIMERO: Solicitar a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada con relación Plan Parcial de Ordenación Sector SUS-CH-3 “El Higueral”, con remisión de la documentación en formato digital CD, a la que se refiere el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 1 de marzo de 2019.

SEGUNDO: Dar cuenta de la presente Resolución al promotor para su conocimiento.”

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo.-

Fdo: M^a del Pilar Heredia Melero.

Jose Vega Vega y Otros (IUS Urbis Abogados)
Plaza Uncibay nº 8 – 1^ª Planta – Oficina 7
29008 Málaga

Código Seguro De Verificación	VXP7Ehkcc6hqpRHTb0gUw=	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Pilar Heredia Melero	Firmado	18/07/2019 08:25:36
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://valida.malaga.es/verifirma/		



Expediente: Plan Parcial de Ordenación PL 57/18

Solicitante: JOSÉ VEGA VEGA Y OTROS

Situación: Sector SUS-CH.3 "El Higueral"

Junta de Distrito: N° 8. Churriana

Asunto: Informe Técnico

INFORME

Por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística se solicita a este Servicio informe sobre el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.3 "El Higueral", tal como establece en su informe de fecha 1 de marzo de 2019:



"2.3. Ordenación Viaria

Respecto a la ordenación viaria indicativa que se incluye en el PGOU, el Plan Parcial introduce dos modificaciones principales:

1º Se suprime el vial Este Oeste que enlazaba con el Camino del Pilar. Dicha modificación es obligada para respetar el entorno BIC del Acueducto Fuente del Rey.

2º Se suprime una conexión con la carretera de Coin, que une Churriana con el municipio de Alhaurín de la Torre. Dicha modificación viaria respecto a la ordenación indicativa prevista en el PGOU se justifica en el informe de fecha 12 de diciembre de 2017 emitido a petición del promotor por la Delegación Territorial de Málaga, Servicio de Carreteras de La Consejería de Fomento y Vivienda en el que se especifica lo siguiente:

"En cuanto al acceso desde la carretera de Coin, antigua A-366, deberá distar al menos 250 metros de otros accesos existentes y desde la glorieta de la carretera A-404."

En vista de dicha supresión se propone la ejecución del vial del SG-CH.2 al Oeste de la actuación que conecta el sector con la Carretera de Coin (A-404) en un punto más alejado de la rotonda. Se propone dicha ejecución como carga externa con coste a descontar de la carga por infraestructuras básicas que le corresponda al sector del PEIB.

No obstante según lo establecido en el art. 113.1.1 "Gastos de urbanización" de la LOUA corresponde a los propietarios los costes de urbanización correspondientes a:

"Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo."

Por lo que se estima que no procedería descontar dicho coste del que corresponda al sector por el PEIB. Idéntico criterio deberá aplicarse al resto de obras detalladas en el apartado 3.10 "Conexiones externas" que se proponen igualmente financiar con cargo al coste que corresponde al sector del PEIB.

Por otra parte tampoco se justifica en el Plan Parcial la disponibilidad del suelo afectado por dicho viario externo al ámbito del sector.

Igualmente a la vista de las Determinaciones de la ficha del SG CH.2 contenida en el PGOU el trazado de dicho vial debe establecerse en un Plan Especial que incluya la ordenación de los espacios libres de todo el conjunto:

"Se redactará un Plan Especial que incluya la ordenación de este Sistema General más todos los espacios del conjunto definido, de Sistemas Generales y Locales, existentes y previstos, con el objetivo de hacer posible el gran parque previsto".

Deberá informar al respecto el Servicio de Urbanización e Infraestructura."

En relación a la conexión con la carretera de Coin (antigua A-366), si bien no se puede realizar en la actualidad, habrá de dejar el vial preparado para el momento en pueda ejecutarse dicha conexión.

"2.8. Urbanización. Infraestructura. Plan de etapas. Estudio Económico Financiero. Cargas Externas

En este apartado deberá ser informado por el Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento.

En relación a las cargas externas derivadas del PEIB se tendrá en cuenta lo especificado en el apartado 2.3 del presente informe, deberá modificarse en consecuencia la cuantificación de gastos previstos."

Se informan varios aspectos:

El plano topográfico carece de cotas.

En relación al **ámbito** del Sector, los límites del mismo que lindan con el arroyo de la Calera deberán ajustarse hasta el Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta que la zona de Servidumbre del arroyo habrá de calificarse como Suelo No Urbanizable.

Respecto a las líneas de límite de la propiedad de la **carretera A-404**, indicar que no se corresponden los colores de las líneas dibujadas con los colores de la leyenda,

así como que las líneas de Dominio Público, Servidumbre y Afección se han de establecer teniendo en cuenta la arista exterior de la explanación, no la línea blanca de la carretera.

No se establece una jerarquía viaria en el PPO.

Respecto al **trazado viario**, ya han sido informados por ambos Servicios los viales de conexión exterior del Sector. En relación al viario interior, salvo justificación en contra, los viales 5, 7, 8 y 9 habrán de ser perpendiculares al vial 4, al menos en su intersección.

Las **secciones-tipo** se consideran adecuadas, dejando una banda libre para la circulación peatonal de 2,50 metros, si bien no se comprende la propuesta de una franja verde (seto) junto al aparcamiento, que impide la salida de los ocupantes del vehículo hacia la acera, así como tampoco se comprende la ubicación los árboles en los que parecen ser los accesos a las parcelas.

En los **perfles longitudinales** de los viales 2 y 6 no se indican numéricamente las pendientes ni las cotas de desmonte o terraplén. Asimismo, el tamaño de las cifras impresas en los perfles transversales es demasiado pequeño. Por otro lado, se deberán presentar unos perfles longitudinales de los viales completos, no por tramos entre intersecciones, ajustándolos de tal manera que se cumpla la pendiente máxima (6%) para los itinerarios peatonales establecida en la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*. Los perfles longitudinales habrán de incluir también los acuerdos verticales entre los tramos con diferente pendiente, teniendo en cuenta que la pendiente de partida desde la rotonda no podrá ser superior al 3%. Asimismo, en la medida de lo posible deberán reducirse los taludes del Vial 3 sobre las zonas verdes Al-3 y Al-2. Además, respecto de todas las zonas verdes incluidas en el Sector, se indicará el tratamiento a dar a la mismas a nivel de Plan Parcial (incluidos los servicios mínimos como alumbrado público), de forma que sea practicable por las personas.

En relación a las **infraestructuras** de abastecimiento (que incluye riego), saneamiento, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones, se han previsto las redes interiores y sus conexiones con las existentes en el entorno, así como se han previsto los puntos de recogida de residuos sólidos. No obstante, de acuerdo con el apartado 7 del artículo 7.4.2 del PGOU, "*se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista o bien desde pozos*".

Se deberá aportar esquema de los perfles longitudinales de las redes de saneamiento: fecales y pluviales. Respecto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento se solicitará informe a EMASA por parte de esta GMU.

Respecto a las otras infraestructuras, habrán de presentarse por el promotor del expediente los informes de las diferentes Compañías suministradoras.

De acuerdo con la Memoria del PPO, la línea de Alta Tensión que atraviesa el Sector tiene un voltaje entre 60 y 110Kv. Deberá concretarse el mismo.

El Departamento de Arquitectura e Infraestructuras habrá de informar en relación a los aspectos del Plan Parcial de Ordenación que pudieran resultar afectados por algún proyecto (redactado o previsto redactar) de dicho Departamento, así como aquellos aspectos a considerar en el presente PPO (a nivel de planeamiento) que pudieran condicionar la posterior tramitación del Proyecto de Urbanización del Sector.

Respecto al Plan de Etapas, se prevé una Única Etapa.

En relación a las cargas externas derivadas del PEIB, puesto que Plan Especial de Infraestructuras y Equipamiento previsto en la ficha del PEIS-4 del PGOU está sin aprobar, en un principio y en tanto no se apruebe el mismo, se considerará la cuantía máxima de cargas prevista:

"2. Los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados del Área de Reparto Residencial AR-SUS-R, tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a vivienda protegida. no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta".

Cuantía que habrá de ser incluida en el Resumen de Gastos Previstos, ya que aún no se conocen las obras que serán financiadas con cargo al PEIB.

PROPIUESTA

Dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística para que pueda continuar la tramitación del expediente.



COPIA

MII-AA: SUS-CH-3 Málaga
Escrito aperturado atendido a documento ambiental estratégico
Arch: MZ-36

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

**-DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA -
SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO**

Don **MANUEL ALEJANDRO JIMÉNEZ BARAS**, abogado, provisto de D.N.I. y N.I.F. nº 25.687.476-H, actuando en virtud de encargo profesional en nombre y representación de don **JOSÉ VEGA VEGA**, provisto de D.N.I. y N.I.F. nº 24.671.408-K; don **LUIS MIGUEL VEGA VEGA**, provisto de D.N.I. y N.I.F. nº 33.356.879-W; don **MANUEL VEGA VEGA**, provisto de D.N.I. y N.I.F. nº 24.785.578-L; **INVERSIONES HEREVE, SL**, provista de C.I.F. B-92.083.849; doña **IRENE VEGA RUIZ**, provista de D.N.I. y N.I.F. nº 25.662.005-P; doña **ANA MARÍA VEGA RUIZ**, provista de D.N.I. y N.I.F. nº 25.662.004-F; don **ANTONIO VEGA RUIZ** provisto de D.N.I. y N.I.F. nº 25.106.198-L; doña **INÉS VEGA RUIZ** provista de D.N.I. y N.I.F. nº 25.106.173-V, doña **ELENA VEGA RUIZ** provista de D.N.I. y N.I.F. nº 25.662.006-D, doña **ANA MARÍA VEGA RUIZ** provista de D.N.I. y N.I.F. nº 25.662.004-F; doña **FRANCISCA RUIZ GONZÁLEZ**, provista de D.N.I. y N.I.F. nº 24.720.841-G y **ANTONIO VEGA RUIZ, SL**, provista de C.I.F. B-92.163.461; con domicilio a efectos de notificaciones en Málaga, Plaza de Uncibay nº 8, 1^a planta, oficina nº 7, C.P. 29008 (IUS URBIS ABOGADOS), ante este Departamento comparecen en el **Expediente Plan Parcial SUS-CH.3 El Higueral - PL 57/18**, y con el debido respeto **EXPONEN:**

Que en fecha 24 de septiembre de 2.019, este Departamento nos dio traslado de informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 4 de septiembre de 2.019, en el cual se indicaba que:

"En relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial del sector SUS-CH.3 "El Higueral", que se encuentra en tramitación en esta Delegación Territorial, conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, una vez analizada la documentación presentada, resulta necesaria, con carácter previo a la emisión del correspondiente informe ambiental estratégico, la subsanación de la documentación

oportunida, debiendo incorporarse al documento ambiental estratégico presentado el apartado j) del artículo 39.1 de la Ley 7/2007, en la nueva redacción introducida por el apartado cuarto de la disposición final primera de la Ley 8/2019, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. El artículo 19.2 de la citada Ley 8/2018, dispone que los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- a). *El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles.*
- b). *Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.*
- c).- *La justificación de la coherencia del plan con el contenido del Plan Andaluz de Acción por el Clima. En caso de diagnosticarse una incoherencia o desviación con éste, se ajustará de manera que se alcance la finalidad perseguida en el mismo.*
- d).- *Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, considerando la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.*
- e).- *El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.*

Para el análisis y evaluación de riesgos se considerarán los impactos que se enumeran en el artículo 26 de la citada Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, según el área estratégica de adaptación que se trate. De acuerdo con el artículo 19.3 de dicho cuerpo legal, la valoración del cumplimiento de las determinaciones anteriores se llevará a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.”

Que en cumplimiento de dicho requerimiento efectuado por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, venimos a aportar adenda al documento ambiental estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS CIL3 "El Higueral", comprensiva de los aspectos señalados en su informe de 4 de septiembre de 2.019.

En su virtud,

SOLICITAMOS: Que admita el presente escrito y documentación que se acompaña y de traslado de la adenda al documento ambiental estratégico del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS.CII.3 "El Higueral" a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, al objeto de que tenga por cumplido el requerimiento de fecha 4 de septiembre de 2.019 y emita el informe ambiental estratégico, preceptivo para la aprobación de dicho Plan Parcial de Ordenación por esta Administración.

En Málaga a 24 de enero de 2020.

Fdo: Magdalena Jiménez Barón
D.N.I. nº 25.587.476.H
c/f de: José Vega Vega
c/f de: Luis Manuel Vega Vega
c/v de: Manuel Vega Vega
c/f de: REVERISIONES HERLIVE, S.L.
c/v de: Irene Vega Ruiz
c/f de: Ana María Vega Ruiz
c/v de: Angelito Vega Ruiz
c/f de: Luis Vega Ruiz
c/f de: Elena Vega Ruiz
c/f de: Ana María Vega Ruiz
c/v de: Francisca Ruiz González
c/v de: AMTOVIO VEGA RUIZ, S.L.



Plaza General Torrijos, 2
Edif. Hospital Noble. 29016 Málaga
900 777 420 Llamada gratuita
registro@emasa.es www.emasa.es

MANUEL PARDO
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Decano Antonio Zedano nº3, Portal 1
Oficina3
C.P. 29620 Torremolinos (Málaga)

Expte. N° 2019/00079
E-13618/2020
19/10/2020
S/Ref.: SUS CH.3 "EL HIGUERAL" N°Exp. 958/17

ASUNTO: PLAN PARCIAL SUS-CH.3 "EL HIGUERAL"

En contestación a su escrito de fecha 15 abril de 2020, registrado en EMASA con fecha 18 de junio de 2020, le informamos lo siguiente:

- El nuevo depósito de Santa Tecla con una capacidad de 7.000 metros cúbicos a la cota +120, está incluido en el proyecto de urbanización del Sector Rojas-Santa Tecla, SUP-BM.1., contando con la aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga. Actualmente, no se puede predecir si el depósito estará ejecutado antes del desarrollo del sector "El Higueral". Si no lo estuviera, existe la posibilidad de dar agua al sector, **provisionalmente**, desde la tubería de 400 mm. del Depósito de Rojas (cota +108) que discurre por el Camino del Pilar, existiría presión a pie de vivienda en los viales más altos de la urbanización, pero insuficiente en las plantas más altas de las edificaciones. Sería necesaria la instalación de grupos de presión individuales por vivienda.
- Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo la distribución de cargas externas a los Sectores por desarrollar en la barriada de Churriana, y que se abastecerán desde el nuevo depósito de Santa Tecla.
- No contemplamos ninguna de las soluciones propuestas en su escrito para el suministro de agua al Sector, ni la ejecución de un circuito presurizado para las viviendas situadas a una cota superior, ni ejecutar un depósito independiente para estas viviendas.
- En relación al agua para riego, y hasta que se desarrolle las infraestructuras previstas en el PGOU (riego con agua reciclada de la EDAR Guadalhorce), deberán contemplar la conexión a redes de agua de riego próximas al sector o la ejecución de pozos. Y como





última opción **provisional**, estaría tomar de la red de agua potable, pero esta solución no se puede considerar definitiva ya que estaríamos a espesas de un posible Decreto de Sequía que impida regar con agua potable.

Atentamente,

EMPRESA MUNICIPAL AGUAS DE MÁLAGA, S.A.



Fdo.: Juan Carlos Tejero Moreno
Técnico Dpto. Ingeniería, Obras y Proyectos



COMABE, SA.
CL, HERMANAS BRONTE, 6
29004 - MÁLAGA
A la Atención de Isabel Velazquez Zayas

Ref. Solicitud: 0000943452
Tipo Solicitud: SUMINISTRO - NUEVO SUMINISTRO
Dirección del Suministro: CL AUXILIAR PARA MACROFINCA 1, SECT SUS CH3, 29006, MALAGA, MALAGA
Potencia solicitada: 1966,83 kW
Fecha: 11 de febrero de 2025

ASUNTO: Propuesta Previa de Acceso y Conexión

Estimado cliente,

Nos ponemos en contacto con Vd. para comunicarle que, una vez evaluada su solicitud, existe capacidad de acceso para 1966,83 kW.

Además, conforme a lo establecido en el RD 1183/20, le acompañamos la siguiente documentación:

- **Presupuesto detallado** de los trabajos de entronque, refuerzo o adecuación, cuyo importe asciende a **21.763,18 €** (IVA\IGIC\IPSI incluido)¹.

Tenga en cuenta que deberá solicitar a un instalador autorizado la ejecución de los trabajos de la nueva extensión de red necesaria para unir su instalación al punto de conexión de la red existente.

Dichas instalaciones serán conectadas a la red por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal por razones de seguridad y calidad de suministro.

- **Pliego de Condiciones Técnicas** de los trabajos necesarios.

La vigencia de estas condiciones técnico-económicas es de **30 días hábiles**. Durante este periodo puede proceder a la aceptación por alguno de los siguientes medios:

- Mediante tarjeta bancaria o bizum a través del siguiente enlace: <https://zonaprivada.edistribucion.com/solicitudesconexion?lang=es&cod=a2fcj000000pLnB> o accediendo al portal privado de la web www.edistribucion.com y desde el detalle de la solicitud proceder al pago.

¹ Importe total calculado con el impuesto general vigente, a fecha de emisión de estas condiciones económicas, del territorio donde se presta este servicio.

De producirse una variación del mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el nuevo valor del impuesto aplicable a la fecha del pago.

Si procede facturar con alguna excepción al impuesto general, debe contactar con conexiones.edistribucion@enel.com.

- Mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente ES20-0182-3994-06-0202689006, indicando en el concepto el texto literal: "**CNX 0000943452**". En este caso deberá enviarnos el justificante de la misma al correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com o desde el área privada de nuestra web www.edistribucion.com, a través del servicio "Conexión a la red" y seleccionando esta solicitud en el apartado "Tus solicitudes de conexión".
- Mediante la firma del Acuerdo de pago (se adjunta Anexo al final de la carta), para que en el caso de que no realice el pago en el plazo de 30 días hábiles para aceptar la propuesta previa, lo remita firmado antes de que finalice el mencionado plazo máximo de 30 días hábiles, conforme al artículo 14.9 del RD 1183/2020, a nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. Si quiere realizar alguna consulta respecto al acuerdo de pago también debes dirigirlo a nuestro Servicio de Asistencia Técnica.

En cuanto recibamos el pago anteriormente indicado, emitiremos la factura a nombre de **JOSE VEGA VEGA²** y procederemos a realizar los trámites y trabajos necesarios para la conexión.

El plazo previsto de ejecución de los trabajos es de **80** días hábiles, a contar desde que se dispongan los permisos y autorizaciones administrativas necesarias y finalizada su instalación de enlace para la conexión. Puede consultar el calendario orientativo de ejecución en la URL: <https://www.edistribucion.com/content/dam/edistribucion/conexion-a-la-red/descargables/CALENDARIO-ORIENTATIVO-EJECUCION-INSTALACIONES-SUJETAS-RD1183.pdf>.

Transcurrido este plazo sin haber recibido su aceptación, se considerará no aceptada la propuesta previa, lo que supondrá la desestimación de la solicitud de permiso de acceso y conexión, debiendo, en su caso, formular nuevamente por Vd. una solicitud de acceso y conexión, dando lugar a una nueva comunicación, de acuerdo con la legislación vigente, por parte de esta compañía distribuidora que atenderá a las condiciones existentes en la red de distribución en ese momento, sin necesaria vinculación con la actual.

Y PARA QUE TENGA SUMINISTRO:

Cuando haya instalado la CGP y la nueva extensión de red (si procede) de acuerdo a las Especificaciones Particulares de e-distribución, le rogamos nos envíe una foto del exterior y otra del interior de la CGP y la extensión de red ejecutada (si procede) que permita validar su correcta ejecución, indicando la referencia de la solicitud **0000943452** a través del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. También puede enviarnos las fotos desde el área privada de nuestra web www.edistribucion.com, a través del servicio 'Conexión a la red' y seleccionando la solicitud en el apartado 'Tus solicitudes de conexión'.

Debe tener en cuenta que los trabajos a realizar por e-distribución para dar servicio a la caja general de protección podrían impactar sobre su propiedad debido al paso de redes eléctricas de baja tensión y/o la instalación de caja de seccionamiento o similares. La aceptación de las condiciones técnicas y económicas implicarán su consentimiento a la ejecución necesaria y a estos posibles impactos. En

² Caso de que la factura deba emitirse a nombre de otra persona (física o jurídica), será necesario que previo al pago, nos envíe la autorización de pago y facturación a conexiones.edistribucion@enel.com, utilizando el modelo disponible en www.edistribucion.com, apartado Conexiones a la Red, ¿Deseas descargar los formularios para enviarlos por correo electrónico?, o solicitándolo a conexiones.edistribucion@enel.com.

e-distribución

caso de duda o discrepancia, le rogamos que nos lo comunique previamente a la aceptación para su análisis.

Una vez hayamos finalizado los trabajos de conexión, le informaremos de la finalización de los mismos y le facilitaremos el del Código Universal del Punto de Suministro (CUPS), con el que podrá formalizar el contrato de suministro a través de la empresa Comercializadora que considere.

Puede consultar las Especificaciones Particulares de e-distribución disponibles en el área pública de nuestra página web www.edistribucion.com, en el apartado "Estándares de nuestra Red".

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. También puede consultar nuestra página web www.edistribucion.com, para obtener mayor información.

Esta comunicación anula y sustituye a las que pudiera haber recibido anteriormente relativas al mismo suministro.

Muchas gracias.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

*Operaciones Comerciales
Conexiones*



PRESUPUESTO DETALLADO

Este presupuesto incluye únicamente los trabajos de adecuación, refuerzo o reforma a realizar en la red eléctrica de e-distribución.

No incluye las nuevas redes eléctricas particulares que deben construirse desde nuestra red hasta su nuevo suministro y será necesario que solicite un presupuesto de estos trabajos a un instalador autorizado.

Trabajos de adecuación de instalaciones existentes:	15.600,33 €
Entronque, sólo material (mano de obra a cargo e-distribución):	0,00 €
Derechos de Supervisión ³ :	2.385,77 €
Suma parcial:	17.986,10 €
IVA/IGIC/IPSI en vigor ⁴ (21%):	3.777,08 €
Total importe:	21.763,18 €

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los trabajos que afectan a instalaciones de la red de distribución en servicio habrán de ser realizados en todo caso por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo su coste a cargo del cliente.

En el caso de que, por causas ajenas a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal (EDRD), en la tramitación de autorizaciones, permisos o licencias que deban obtenerse, se introduzca por parte del organismo que autoriza algún condicionante o requerimiento que incremente el presupuesto (por ejemplo, cambio del trazado), EDRD trasladará esta circunstancia al solicitante, así como una justificación de la variación del precio a los efectos de proceder a su pago. La falta de pago de esta variación en el precio habilitará a EDRD a paralizar la gestión del expediente y, por tanto, de la obra.

Por otro lado, para el caso de que el inicio de las obras se lleva a cabo en un plazo superior a seis meses desde la aceptación de la presente propuesta previa por causas ajenas a EDRD, esta distribuidora se reserva el derecho a revisar y actualizar justificadamente el precio en consecuencia cuando el incremento del coste asociado a la obra tenga un impacto directo y relevante en el contrato de ejecución de obra.

³ Los derechos de supervisión indicados se calculan en función de las instalaciones previstas y por su primera supervisión según Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre.

⁴ Importe total calculado con el impuesto general vigente, a fecha de emisión de estas condiciones económicas, del territorio donde se presta este servicio.

De producirse una variación del mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el nuevo valor del impuesto aplicable a la fecha del pago.

Si procede facturar con alguna excepción al impuesto general, debe contactar con conexiones.edistribucion@enel.com.

DESGLOSE PRESUPUESTO

CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE

Trabajos de adecuación de instalaciones existentes

des.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
2	350,94 €	ARQUETA A2 PREFABRICADA	I	701,87 €
2	98,87 €	CATA LOCALIZACION SERVICIOS	I	197,74 €
0,25	57,77 €	DEMOLICION Y REPOSICION PANOT/BALDOSA	I	14,44 €
1	1.120,00 €	INGENIERÍA / TOPOGRAFÍA / PROYECTO	I	1.120,00 €
1	700,00 €	OBTENCIÓN DE PERMISOS	I	700,00 €
2	98,49 €	MONTAJE DE RGDAT EN CELDA EN CD	I	196,99 €
2	4.999,68 €	COMUNICACIONES CTs	I	9.999,36 €
1	150,44 €	ACTA PREVIA PLANIFICACIÓN TRJ RED MT-BT	I	150,44 €
4	44,57 €	CATA DE TENDIDO	I	178,26 €
1	106,75 €	PLANO "AS BUILT" RED SUBT MT/BT <15M	I	106,75 €
2	280,00 €	PREFABRICADO DE ARQUETA A2	I	560,00 €
2	112,35 €	PROGR BD REMOTA TELECONTROL Y CCONTROL	I	224,71 €
2	262,63 €	COORDINACION, VERIFICACION Y PRUEBAS	I	525,27 €
0,5	72,06 €	CANALIZ 50 3T HORMIGON	I	36,03 €
1	45,10 €	IDENTIFICACION Y CORTE CABLE MT	I	45,10 €
6	81,13 €	EMPALME MONOB FRIO 18/30KV 150 A 240MM2	I	486,79 €
1	352,45 €	TAPA DE FUNDICIÓN MODELO A2 Y MARCO	I	352,45 €
1	4,13 €	TENDIDO BAJO TUBO MT	I	4,13 €
TOTAL				15.600,33 €

CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE

DSIC

des.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
1	2.385,77 €	Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	I	2.385,77 €
			TOTAL	2.385,77 €

CARGOS NO IMPUTABLES AL CLIENTE

Entronque: sólo material. (mano de obra a cargo de la distribuidora).

Udes.	Descripción	Cargo*
2	EMPALME C SUB MT (SIN CAMBIO TECNOLOGÍA)	N
1	COLOC CARTELERIA (AVISOS) TRABAJO PROGR	N
1	MANIOBRA Y CREACION Z.P. MT, 2 PAREJAS	N

*I:(Imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora con cargo al cliente.

N:(No imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora a su cargo.

CC:(Cargo cliente): parte de la obra que ejecuta el cliente según acuerdo.

Nota: todas las cantidades figuran en euros y sin impuestos vigentes.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

Punto/s de conexión a la red de distribución

El punto de conexión es el lugar de la red de distribución más próximo al de consumo con capacidad para atender un nuevo suministro o la ampliación de uno existente.

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física es el siguiente:

- Punto de Conexión: En el tramo de M.T. ubicado Punto de conexión en dos nuevas arquetas A2 interceptando línea de media tensión UTM: (H-30S, X- 366114.69, Y-4057389.58)). de la Línea de M.T. MERCAMALAG perteneciente a la SET CIZANA . El conductor existente es SUB AL 240x1x3 18/30 Seco a la tensión de 20.000 voltios, CODIGO CUAR: 532759940.
- Coordenadas UTM del punto de conexión: 30, 366114.69, 4057389.58
- Capacidad de acceso propuesta (kW): 1966,83
- Tensión nominal (V): 20.000
- Potencia de cortocircuito máxima de diseño (MVA): 554
- Potencia de cortocircuito mínima (MVA): 160
- Restricciones temporales del derecho de acceso:
 - De conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por situaciones que puedan derivarse de condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red.

Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

Realización de dos nuevas arquetas A2 interceptando la línea subterránea de M.T. \CIZANA\20\MERCAMALAG.

Entronque y conexión de las nuevas instalaciones particulares con la red existente:

La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, será a cargo del cliente.

Conexión de la red de MT existente con la nueva red de MT en las arquetas A2 (tres empalmes en cada arqueta).

Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión de la red existente y el punto de entrega (CGP), a cargo del cliente.

Cliente deberá realizar y ceder dos nuevos centros de transformación con un sistema de telemando, norma GLOBAL, compatible con la red de comunicaciones de EDE y con celdas de media tensión motorizadas, además de nuevas canalizaciones y tendidos de media tensión y baja tensión.

De acuerdo con el RD 1048/2013, las nuevas instalaciones necesarias desde el punto de conexión con la red existente hasta el punto frontera con la instalación particular, que vayan a formar parte de la red de distribución y sean realizadas directamente por el cliente, tendrán que ser cedidas a e-distribución según se indica en el anexo "TRAMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE EXTENSIÓN POR EL CLIENTE Y CESIÓN" incluido en la presente Comunicación.

TRAMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE EXTENSIÓN POR EL CLIENTE Y CESIÓN:

Antes del comienzo de los trabajos se realizará una reunión con el CEDENTE donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Cliente avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Cliente relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.

En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas e-distribución FNL001 o FNL002, según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.

Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:

- Proyecto en formato digital.
- Autorización administrativa del Proyecto.
- Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
- Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea)
- Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
- Documentación definida en la mencionada reunión.

Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un Convenio de cesión de instalaciones a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.

La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Cliente las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.

La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará veinticuatro meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprueba que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el CEDENTE estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).



ACUERDO DE PAGO EXPEDIENTE N°0000943452

DE UNA PARTE, JOSE VEGA VEGA (Solicitante) con N.I.F./C.I.F. nº 24671408K

Y DE OTRA, la sociedad EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.(Distribuidora) con C.I.F. B82846817

EXPONEN

I.- De conformidad con lo regulado en el artículo 14.9 del Real Decreto 1183/2020 de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica ('RD 1183/2020'), así como en la Circular 1/2024, de 27 de septiembre, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por la que se establece la metodología y condiciones del acceso y de la conexión a las redes de transporte y distribución de las instalaciones de demanda de energía eléctrica, la propuesta previa no se considera aceptada hasta que el solicitante firme un acuerdo de pago por las infraestructuras que deba desarrollar el titular de la red dentro del plazo de 30 días hábiles para aceptar la propuesta previa.

II.- A los efectos anteriores, las partes acuerdan formalizar el presente Acuerdo de Pago (en adelante, el Acuerdo), respecto a las infraestructuras que es necesario construir para el acceso y conexión a la red de distribución del presente expediente, todo ello como elemento previo y necesario para la aceptación de las condiciones remitidas en la Propuesta Previa, y posterior tramitación y ejecución de las instalaciones descritas en esta y,

ACUERDAN

PRIMERO. – PAGO

Las partes acuerdan que el solicitante abonará a la Distribuidora el importe de las actuaciones a ejecutar previstas en la Propuesta Previa dentro del plazo máximo de 30 días hábiles a contar desde la firma del presente Acuerdo de pago.

El importe abonar es el recogido en la Propuesta Previa.

Una vez se realice el pago previsto en el presente Acuerdo, la Distribuidora iniciará la tramitación necesaria para la ejecución de los trabajos previstos en la Propuesta Previa.

SEGUNDO. – FORMA DE PAGO

El importe de las actuaciones a ejecutar será abonado por Solicitante a la Distribuidora:

- Mediante el pago a través del siguiente enlace: <https://zonaprivada.edistribucion.com/solicitudesconexion?lang=es&cod=a2fcj000000pLnB>.
- Alternativamente, también se podrá proceder al ingreso por transferencia bancaria a la cuenta corriente ES20-0182-3994-06-0202689006, indicando en el concepto el texto literal: '**CNX 0000943452**'. En este caso deberá enviarnos el justificante de la misma al correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com, en un único envío.

e-distribución

TERCERA. – EFECTOS

Tal y como prevé el mencionado artículo 14 del RD 1183/2020, el Solicitante debe firmar este Acuerdo de pago antes del fin de plazo de vigencia de la Propuesta Previa. En caso contrario, se considerará como una manifestación de que el Solicitante no acepta la Propuesta Previa, desestimando la solicitud, con los efectos legales que ello implica.

Cualquier incumplimiento en el pago (plazo, forma, etc...) implicará la resolución inmediata de este Acuerdo. Además, el incumplimiento en el pago podrá conllevar la revocación de los permisos de acceso y conexión por el incumplimiento de las condiciones económicas explícitas en los permisos de acceso y conexión.

Y para que conste, firman este Acuerdo en a de de 20.....

POR EL SOLICITANTE

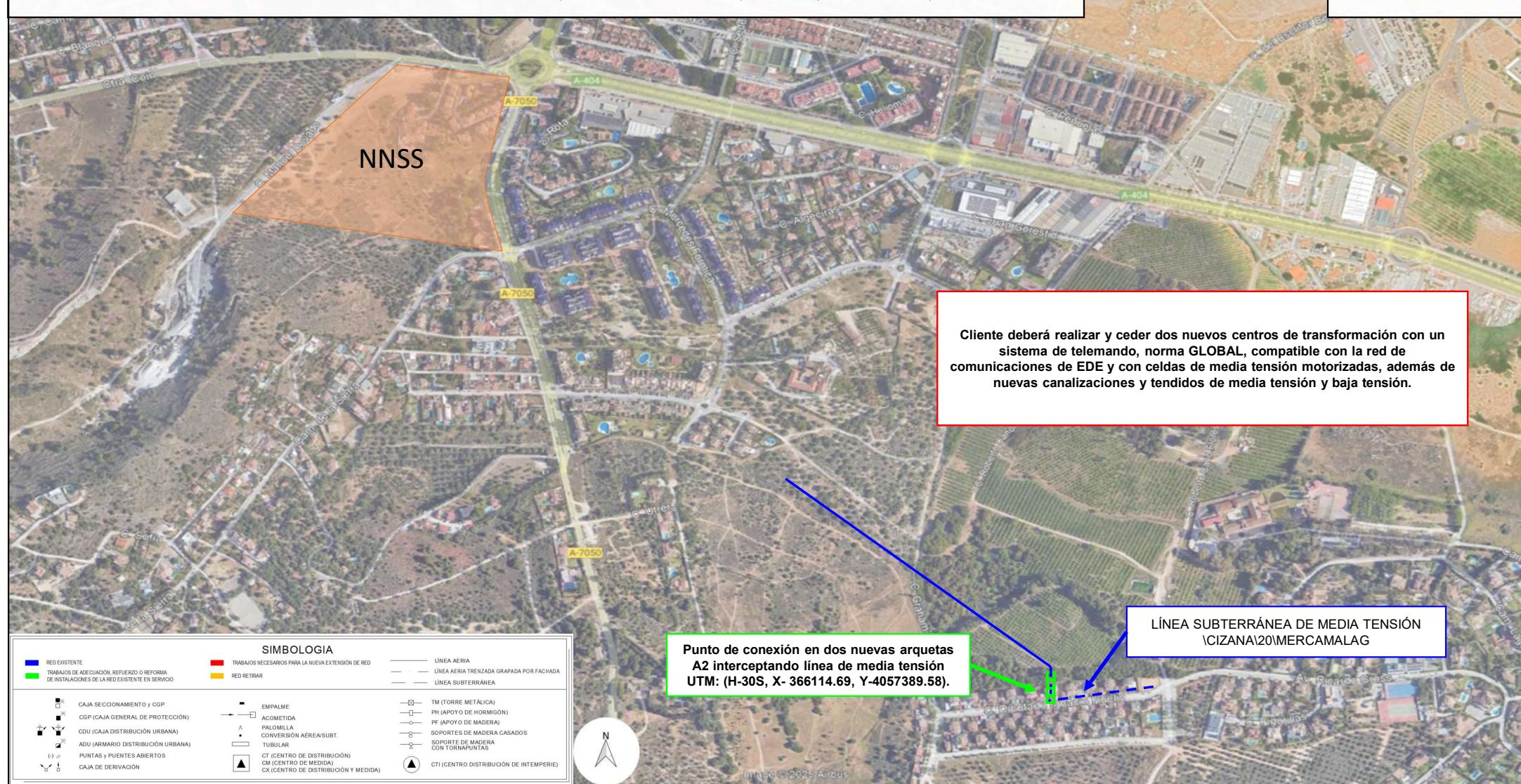
POR LA DISTRIBUIDORA

*Operaciones Comerciales
Conexiones*



DIRECCIÓN: CL AUXILIAR PARA MACROFINCA 1, SECT SUS CH3, 29006, MÁLAGA, MÁLAGA

Nº EXP:943452



**- ANEJO 7 -
LEGISLACIÓN BÁSICA**

Territorio

Estrategia Territorial Europea

La ETE fue acordada en reunión informal de ministros responsables de ordenación del territorio en Potsdam, mayo de 1999.

Constituye un marco de orientación para las políticas sectoriales con repercusiones territoriales de la Comunidad y de los Estados miembros, así como para las autoridades regionales y locales, a fin de conseguir un desarrollo equilibrado y Sostenible del territorio europeo.

En la estrategia se marcan los siguientes objetivos para el territorio de la UE:

1. Orientación territorial de las políticas.
2. Desarrollo territorial policéntrico y nueva relación entre campo y ciudad.
3. Acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento.
4. Gestión prudente de la naturaleza y el patrimonio cultural.

Además, se articulan los siguientes programas y directrices:

1. Programas de la UE con incidencia territorial.
2. Programas INTERREG II C.
3. Acciones piloto de ordenación transnacional del territorio al amparo del artículo 10 del FEDER.
4. Directrices (visiones) territoriales.

Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía . Ley 1/94, de 11 de enero 1994, BOJA 22/01/94. LOTA

Modificada por las Leyes: Ley 12/1999, Ley 3/2004, Ley 3/2004, Ley 1/2007, Ley 2/2007, Ley 1/2008, Ley 1/2010, Decreto Ley 7/2010, Ley 9/2010 y Decreto Ley 5/2012

Regula la competencia **exclusiva** de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio establecida en el art. 56.5 del Estatuto de Autonomía de Andalucía

Los objetivos de la Ley son la articulación territorial interna, y con el exterior de la Comunidad, y la distribución geográfica de las actividades y usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico del territorio, junto con la protección de la naturaleza y el patrimonio histórico.

La Ley establece tres instrumentos de ordenación **integral**:

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA (PPCOLIA)

PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL (POTSR).

Estos planes son públicos y vinculantes. Según el artículo 21 de la Ley, las determinaciones y grado de vinculación que conllevan pueden ser:

- Norma
- Directriz
- Recomendación

La Ley contempla además otros planes de ordenación de carácter **sectorial**:

PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (PIOT)

Los PIOT regulan actividades de planificación y de intervención singular que la Ley preestablece en su anexo: Planificación de grandes infraestructuras de transportes y comunicaciones, Recursos naturales, Desarrollo y programas operativos para un determinado ámbito territorial, etc.

Los contenidos de los PIOT deben ser coherentes con el POTA y las determinaciones del PPCOLIA y de los POTSR que les afecten.

Las actividades de planificación que lleven a cabo los órganos de la Administración del Estado en el ejercicio de sus competencias deberán someterse, con carácter previo a su aprobación, a informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía (COTUA) y/o de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU).

Las actividades de intervención singular que se efectúen en ausencia de los planes de los previstos en la Ley 1/94, tendrán consideración de ACTUACIONES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO y se someterán a informe de la COTUA y/o de las CPOTU.



Tanto el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía como el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía son vinculantes para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.

El POTA determinará los plazos de adaptación de los POTSR y PIOT que se encuentren previamente redactados.

Por otra parte, el Planeamiento Urbanístico General (PUG) está afectado por las determinaciones de los Instrumentos de Ordenación Integral del Territorio. El Decreto Ley 5/2012 ha establecido medidas cautelares para la suspensión de aprobación de Planeamiento de desarrollo para forzar la adaptación del PUG a estos instrumentos de ordenación territorial. Las determinaciones de los POTSR y el PPCOLIA de aplicación directa prevalecen desde su entrada en vigor sobre las de los PIOT o el PUG.

El PUG, y el Planeamiento Especial redactado en ausencia de Plan Territorial o Plan General con la finalidad de establecer infraestructuras básicas relativas a:

- a. sistema de comunicaciones
- b. equipamiento comunitario
- c. centros públicos de notorio interés general
- d. abastecimiento de agua y saneamiento
- e. instalaciones y redes necesarias para suministro de energía

contendrá, junto con las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración e incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Urbanismo

NORMATIVA ESTATAL

Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

NORMATIVA ESTATAL SUPLETORIA

Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana

NORMATIVA AUTONÓMICA DE ANDALUCÍA.

Ley 13/2005 11 noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decreto-ley 5/2012 27 noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral.

Decreto 36/2014 11 febrero, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Decreto 60/2010 de 16 marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Decreto 129/2006 27 de junio, que aprueba el Plan de Ordenación del Territorio.

LEY Y REGLAMENTO DE COSTAS

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas

LEGISLACIÓN DE PUERTOS

Competencia estatal:

BOE 12/12/92. **Ley 27/1992** de 24 de noviembre de Puertos y Marina Mercante.

BOE 27/11/03. **Ley 48/2003**, de 26 de Noviembre, de Régimen Económico y Prestaciones de Servicio de los Puertos de Interés General.

Competencia autonómica:

BOJA 27/12/07. **Ley 21/2007**, de 18 de Diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.
Presidencia de la Junta de Andalucía.

BOJA 28/11/2012. Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. (modificación de la Ley 21/2007)

LEGISLACIÓN DE AGUAS

Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio.

Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Instrucción de 20.02.2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia ambiental, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales.

Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Orden de 14 de enero de 2016, por la que se aprueban los mapas de peligrosidad por inundaciones y los mapas de riesgo de inundación en Andalucía de las demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las cuencas mediterráneas andaluzas.

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Ley 2/1989, de 18 de julio, de inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro.

Decisión de Ejecución (UE) 2015/2374 de la Comisión de 26 de noviembre de 2015, por la que se adopta la novena lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

VÍAS PECUARIAS.

Ley 3/2005, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía aprobado por Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del Consejo de Gobierno de Andalucía.

BIODIVERSIDAD Y LA GEODIVERSIDAD.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Directiva 2009/147/CE, del parlamento europeo y del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres.

Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestre y sus hábitats.

TERRENOS FORESTALES.

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres

Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Orden de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

Orden de 21 de mayo de 2015, por la que se actualiza la relación de Montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y se corrigen datos en la relación publicada mediante Orden de 23 de febrero de 2012 de la Consejería de Medio Ambiente.

PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES.

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Ley 5/1999, de 29 de junio, por la que se regula la Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias en Andalucía.

CALIDAD DEL MEDIO ATMOSFÉRICO.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.

RESIDUOS Y LOS SUELOS CONTAMINADOS.

Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.

Real Decreto 1383/2002, de 20 de diciembre, sobre gestión de vehículos al final de su vida útil.

Real Decreto 1310/1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de lodos de depuración en el sector agrario.

Orden AAA/1072/2013, de 7 de junio, sobre utilización de lodos de depuración en el sector agrario.

5. ORDENANZAS.

ÍNDICE

A. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- A.1. Contenido
- A.2. Clasificación del suelo
- A.3. Limitaciones, afecciones y servidumbres del Suelo.
- A.4. Zonificación del Plan Parcial
- A.5. Medidas particulares de protección

B. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- B.1. Condiciones de parcela
- B.2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- B.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- B.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- B.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- B.6. Condiciones generales de los edificios y la accesibilidad contra incendios.
- B.7. Condiciones específicas de los edificios de uso residencial.
- B.8. Condiciones específicas de la edificación de uso aparcamiento.
- B.9. Condiciones ambientales.
- B.10. Condiciones derivadas de la protección BIC.

C. DIRECTRICES VINCULANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

D. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

- C.1. Zona residencial (unifamiliar adosada UAD-1)
- C.2. Zona comercial
- C.3. Zona Escolar
- C.4. Zona Social (SIPS)
- C.5. Áreas libres (zonas verdes)

E. NORMATIVA AMBIENTAL.

A. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1. Contenido.

Estas ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias de denominado Sector SUS.CH-3 “El Higueral” del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del Presente Plan Parcial de Ordenación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación que pudiera dar lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

2. Clasificación del suelo.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Parcial tendrán la consideración de urbanizables hasta tanto no adquiera firmeza la aprobación definitiva, quedando sometido a las estipulaciones para este tipo de suelo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Limitaciones, afecciones y servidumbres del suelo.

Se ha excluido del sector la superficie correspondiente al Dominio Público Hidráulico obtenida del estudio hidráulico-hidrológico realizado para los arroyos afectantes al sector. Esta superficie no se utilizará para el cómputo de aprovechamientos urbanísticos.

ZONA DE SERVIDUMBRE DE LOS MÁRGENES DE LOS CAUCES:

Se define como zona de servidumbre a una franja de cinco metros de anchura a ambos márgenes del DPH, para uso público.

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.



b) 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.

c) 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 DE LOS MÁRGENES DE LOS CAUCES:

Se define como zona de policía a la franja a ambos lados de los márgenes del DP,H de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

Éstos quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a). Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b). Las extracciones de áridos..
- c). Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o profesional.



d). Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenida o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

ZONA INUNDABLE DE CAUCES:

Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

La cercanía de la carretera autonómica A-404 establece una serie de limitaciones descritas en relación a las distancias de protección:

Zona de dominio público adyacente.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, **de tres metros de anchura en las vías convencionales**, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.

En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.

Zona de servidumbre legal.

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos



líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a) Obras declaradas de emergencia.
- b) Obras de mejora y de conservación.
- c) Actuaciones de seguridad vial.
- d) Obras de mejora de la integración paisajística.
- e) Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

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.

El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.



Zona de afección.

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de **veinticinco metros**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Zona de no edificación.

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de **veinticinco metros en las vías convencionales de la red principal**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.



En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Todas las obras de edificación, urbanización, o construcción incluidas en la zona de afección de carreteras deberán ser informadas por la administración titular de la misma, mediante presentación de proyecto aprobado por el Ayuntamiento y firmado por técnico competente.

Dada la cercanía del aeropuerto de Málaga, la limitación derivada de esta servidumbre será:

Como resultado del estudio aeronáutico específico para el desarrollo del sector, sobre vulneración de servidumbre aeronáutica, se justifica la posible construcción hasta alcanzar la cota +100.00 MSL.

Se realiza la sugerencia al proyectista de las viviendas sobre el sector de orientación conforme a la figura RE.4 del Informe de AENA sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación de Málaga.

De igual modo, se requiere normativamente la no inclusión de elementos metálicos en las fachadas de las edificaciones y el acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones dominantes en las señales reflejadas, y evitando las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

El desarrollo urbanístico se ve afectado por el trazado del Acueducto de la Fuente del Rey, concretamente por el Arca principal, un registro, y la canalización que los une, por lo que se encuentra en zona de protección arqueológica.



El acueducto cuenta con protección en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2011 en la ficha nº90 "Acueducto de la Fuente del Rey" del Catálogo de Protección Arqueológica.

El arca principal está protegida tanto arqueológica, como arquitectónicamente con grado 1.

En el año 2018 la Dirección General de Bienes Culturales y Museos de la Junta de Andalucía procedió a su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés General, con la tipología de Sitio Histórico, del Acueducto de la Fuente del Rey, en los municipios de Alhaurín de la Torre y Málaga (Málaga). En ésta se establecen los ámbitos de protección y las normas generales que afectan a los distintos elementos del acueducto.

Cualquier actuación que se pretenda en la parcela protegida deberá atenerse a lo dispuesto en las "Instrucciones Particulares" de la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

En este documento, el BIC se divide por tramos, encontrándose nuestra actuación en el tramo 1. Arca principal y Registro. En este tramo, se afectan las parcelas sobre las que se encuentra el Bien total o parcialmente.

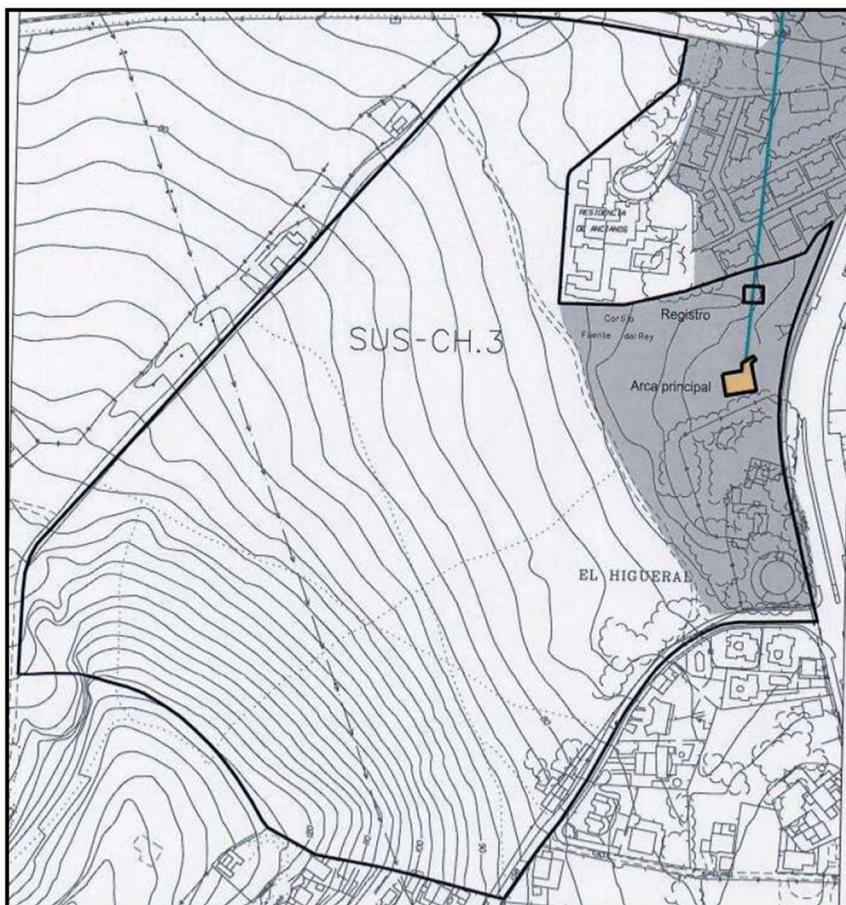


Imagen. Situación del BIC Acueducto Fuente del Rey y entorno.

Con respecto al sector, se encuentran afectadas en el Polígono 52, la Parcela 16 de forma total, y la parcela 10 de forma parcial conforme a la delimitación establecida en la “Delimitación Gráfica” de la inscripción referida. Esta delimitación se encuentra reflejada en el plano de afecciones de este PPO.

En cuanto a los elementos, dentro del ámbito del sector se ha determinado la existencia del Arca Principal, y un registro a 32 m. de la misma en dirección norte, además del trazado soterrado de al menos 15 ml. por la finca Los Manantiales.

El objetivo principal de la protección es garantizar la integridad material de las estructuras emergentes del Bien y asegurar su correcta percepción e integración territorial. Se establecen en el apartado B.10 de estas Normas Generales las actuaciones posibles y prohibidas en este ámbito.

Todos estos parámetros se han tenido en cuenta a la hora de elaborar la ordenación del PPO, dejando como áreas libres las marcadas por la inscripción como BIC del Acueducto de la Fuente del Rey.

De igual modo, se ha previsto la inclusión dentro de esta área el Equipamiento de Interés Público y Social mediante la restauración y puesta en valor de la edificación principal dentro de la parcela en la que se encuentra el Arca principal, eliminando el resto de edificaciones de escaso valor.

4. Zonificación del Plan Parcial.

Este Plan Parcial establece estas zonas de uso lucrativo, a cada una de las cuales les corresponde una ordenanza específica definida en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Zona Residencial Unifamiliar Adosada.
- Zona Terciaria Comercial.

B. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, así como las correspondientes a las ordenanzas de zona, y las que se contemplen en los planeamientos de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - 2.1 Condiciones de parcela.
 - 2.2 Condiciones de posición del edificio en la parcela.
 - 2.3 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 - 2.4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - 2.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - 2.6 Condiciones de los edificios y la accesibilidad contra incendios
 - 2.7 Condiciones específicas de la edificación de uso residencial.
 - 2.8 Condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento.
 - 2.9 Condiciones ambientales.
 - 2.10 Condiciones derivadas de la protección BIC

En Ordenanzas Generales y Particulares se especifican determinados parámetros derivados de la aplicación concreta de dicho Título que serán de obligado cumplimiento ya que este PPO es un Planeamiento de Desarrollo.

CONDICIONES DE PARCELA.

2. Parcela y solar.

1. Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:



- 1.1 La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- 1.2 Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo en los casos especificados en la Disposición Transitoria 2ª del presente PGOU.
- 1.3 Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
2. Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la G.M.U.

3. Terreno Natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como Terreno Natural:

1. El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.
En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior; o el teórico del perfil trazado entre la calle de acceso y la cota de rasante de fondo de parcela.
2. El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

4. Movimientos de Tierra.

Los Movimientos de Tierra en parcelas edificables en las que no sea de aplicación las Normas de Edificación en ladera se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Se permitirán muros de nivelación en el interior de las parcelas de \pm 1,5 metros respecto al terreno natural con altura absoluta máxima de 3,00 metros. La distancia entre dos muros de contención no será inferior a 3 metros.



2. El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente. En los linderos medianeros la diferencia de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.
3. En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sean de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima. Sobre dicho muro se permitirá una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

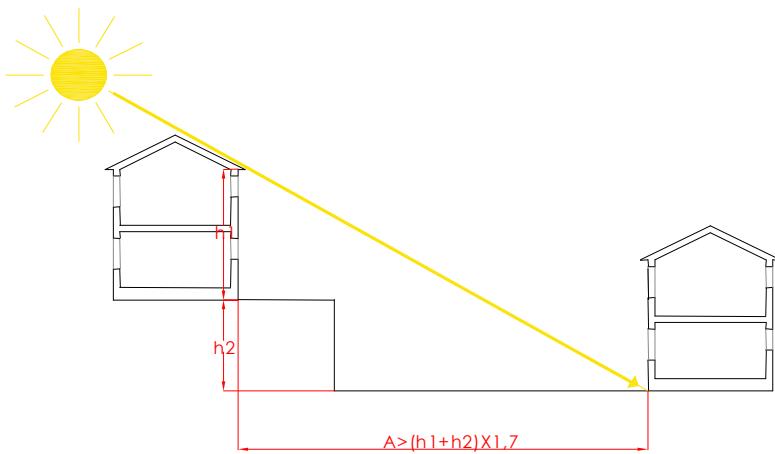
5. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente se aplicará la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano.

Para el establecimiento de anchos de viario serán de aplicación, además de las Condiciones de diseño de Viario, las condiciones de edificación en ladera, para el ARCO SOLAR I, que se explicitan:

Para edificaciones en ladera, deberá considerarse, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores (ver figuras) no permitiéndose, no obstante, incumplir los límites para viarios.(1)

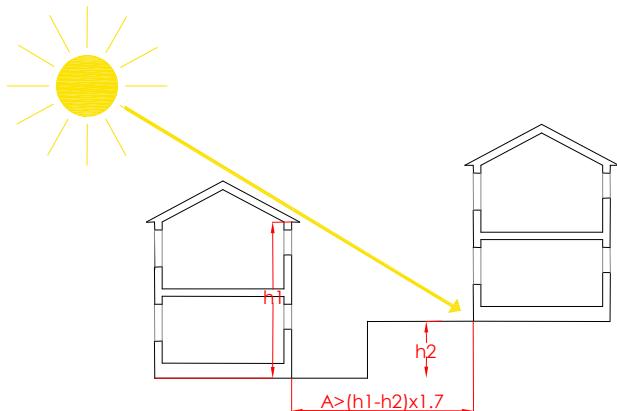
Distancia entre fachadas opuestas para garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I



Situación A.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Edificación situada en el ARCO SOLAR I con pendiente en dirección Norte-Sur



Situación B.

Edificación situada en el ARCO SOLAR I con pendiente en dirección Sur-Norte

Donde :

h1 es la altura reguladora del obstáculo enfrentado a fachadas situadas en el ARCO SOLAR I

h2 es la diferencia de cotas inferiores entre el obstáculo y la fachada situada en el ARCO SOLAR I

A es la separación entre fachadas opuestas necesaria para garantizar la accesibilidad solar sobre las fachadas situadas en el ARCO SOLAR I

6. Alineación del Vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

En edificaciones exentas, la alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

7. Vallas en el frente de parcelas.

Las vallas delimitadoras de parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad se estime conveniente la no realización del vallado del solar.
2. Parcelas edificadas: Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Dicha altura



de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. No obstante las ordenanzas particulares podrán introducir una regulación específica.

En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sea de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima, sobre dicho muro se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación que resolverá adecuadamente la transición con vallas colindantes.

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

8. Alineación de Edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

9. Ancho de Vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

1. Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
2. Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo considerado .
3. En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

10. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
3. Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
4. Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

11. Reglas sobre retranqueos.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.
2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 metros.
3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

12. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

13. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

14. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida en proyección horizontal sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última.

Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana y afectará igualmente a las plantas que tengan la consideración de Sótano, salvo que dicha planta se destine a aparcamientos en cuyo caso podrá sobrepasarse dicha profundidad.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considere oportuno a criterio municipal.

15. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación, que resulte de aplicar las profundidades edificables. **El tratamiento de estos espacios deberá tener mayoritariamente tratamiento de jardín y pavimento permeable, tal y como se indica en los condicionantes ambientales de este PPO.**

16. Medianería.

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

17. Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y



tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

18. Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficies:
 - 4.1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos computarán un 50%, y los balcones o cuerpos salientes abiertos que vuelen menos de 0,50 m. no computarán.

- 4.2. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.
- 4.3. En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 metros sobre el espacio público.
7. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.
8. En los casos en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.
9. Los cuerpos salientes podrán ser considerados como elementos de control solar para huecos de plantas inferiores en el ARCO SOLAR I cuando se cumplan las siguientes condiciones: Vuelos de cuerpos salientes mayores o iguales a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior de cuerpo saliente y Ancho de cuerpos salientes que supere en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de sus lados.

19. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parapetos y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior

para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.

- 1.1 Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al parámetro de fachada.
 - 1.2 Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que:
 - a) Den frente a calle de más de 6 metros de ancho;
 - b) No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial;
 - c) Cumplan la condición 1.3 siguiente.
 - 1.3 Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1,00 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
 - 1.4 Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 metros de ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 20 o más metros.
 - 1.5. Cuando los elementos salientes actúen como sistemas de control solar estival en el ARCO SOLAR I, su vuelo será mayor o igual a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior del elemento saliente, y la anchura de los mismos deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

20. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.



- 1.1. Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
 - 1.2. Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.
 - 1.3. Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
 - 1.4. Sendero o calle peatonal: aquel espacio de domino y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.
 - 1.5. Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos al bien o propiedad, así como tendido de infraestructuras.
 - 1.6. Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
 - 1.7. Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.
 - 1.8. Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
 - 1.9. Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
 - 1.10. Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
 - 1.11. Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.
 - 1.12. Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.
2. Definición de las alineaciones y rasantes.



Las alineaciones y rasantes serán las grafiadas en el plano "O.04" a escala 1/1.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario por parte del consistorio, previa propuesta urbanística, con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

4. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro -, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

5.1.1. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

5.1.2. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

5.1.3. Definición de la rasante de un vial.

- 5.1.3.1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos a escala 1/1.000 que coincide con la rasante consolidada en la construcción de la misma.
- 5.1.3.2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

21. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.
2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela. Se deberá mantener en cualquier caso la franja inedificable resultante de doble alineación.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 12.2.28).

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los balcones que vuelan más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

No serán computables:

- 1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación).
- 1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.
- 1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).
- 1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.



- 1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.
2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.
4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

23. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Supletoriamente, y con carácter vinculante, la afección aeronáutica del ámbito establece una altura máxima absoluta de las edificaciones, incluyendo cualquier tipo de remate o análogo conforme a la tabla a continuación en función de la manzana en la que se encuentren:

PARCELA	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
EQ- ESCOLAR (1)	82,50
R-2 (2)	84,50
R-1 (3)	81,00
R-3.1 (4)	90,50
R-3.2 (5)	88,00
C-1 (6)	85,00
R-4.1 (7)	96,00
R-4.2 (8)	95,50
R-5 (9)	95,00

* La numeración contenida en el paréntesis para referenciar la parcela se refiere a la numeración de las parcelas conforme a los informes técnicos elaborados por AENA y ENAIRE en relación a la ordenación del PPO.



24. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.
2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:
 - 2.1 La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbre hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbre será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el ARCO SOLAR 1 es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbre en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbre sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en ARCO SOLAR I.

- 2.2 Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes que permita alturas inferiores.
- 2.3 Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura



máxima total de 0,60 metros.

- 2.4 Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas.
- 2.5 Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir caseton de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

- 2.6 Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteava (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas. No obstante, en el caso de cubierta inclinada se permitirá la interrupción de faldones de cubierta que den a patios interiores para la instalación de elementos técnicos de las instalaciones que deban ser exteriores como paneles solares, instalaciones de climatización etc.

Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/ viv. o 7 m²/100 m² residencial.

Los trasteros deberán estar vinculados a las viviendas y así constar en las escrituras de obra nueva y división horizontal.

25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios exentos.

En los edificios exentos no contemplados en el Artículo 12.2.26. de edificación en ladera, cuya fachada, por



aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

- 1.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 12.2.27.1 de estas Normas.
- 1.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no será superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- 1.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.
- 1.4. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

En las parcelas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el servicio de Topografía y Cartografía de la GMU.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de la Planta Baja de la edificación.
2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior, no será superior a 5,00 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. Para parcelas con pendientes inferiores al 50% y superiores al 30% cuyo entorno justifique la aplicación de estas normas, la altura del muro no será superior a 3,5 metros Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.
3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros.

En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.

5. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.
6. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.
8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.
9. En edificación en ladera en terrenos con pendiente descendente podrá habilitarse una plataforma descubierta a nivel de calle destinada a los aparcamientos obligatorios, con la mínima superficie exigible para dicha finalidad y una profundidad máxima de 6 metros. El espacio bajo dicha plataforma deberá ser relleno, ajardinado o diáfano y no será habitable ni ocupable. Deberán, en cualquier caso, respetarse las separaciones a linderos privados, salvo acuerdo notarial con colindantes.
10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.
11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.



12. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.
13. Para edificaciones en ladera, deberá considerarse, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores, según las condiciones planteadas en el Artículo 12.2.5 (ver figuras) del PGOU.

27. Planta Baja.

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 12.2.25 de estas Normas. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2.70 metros, para uso de vivienda.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.



Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrá ser utilizable para vivienda.
2. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
3. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
4. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
5. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
6. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.
7. Las entreplantas para aparcamientos deberán respetar altura libre mínima 2,30 metros y se separarán un mínimo de 2 metros de todas las fachadas.

28. Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
 1. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.
 2. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a los edificios de viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares, a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, o a las edificaciones calificadas como equipamiento privado, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano en edificios residenciales plurifamiliares o en promociones de

viviendas unifamiliares, así como la ubicación de habitaciones en edificaciones destinadas a alojamiento comunitario o residencias, uso asistencial y uso hotelero.

2. No obstante en edificaciones escalonadas en las que una misma planta pueda tener parcialmente consideración de Planta Baja y Planta Sótano en función del terreno natural y del terreno modificado, dicha planta computará íntegramente a efectos de edificabilidad.
3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el artículo 12.2.21 apartado 3 (ocupación para aparcamientos).
4. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 metros, libre de instalaciones, en toda zona o sector.

29. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre estructural de las Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros para toda zona o sector. La altura libre de instalaciones, entresuelo (técnico o no) terminado y falso techo no será inferior a 2,50 metros. Las plantas diáfanas no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00 no contarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.
3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACCESIBILIDAD CONTRA INCENDIOS

30. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire; depósitos de reserva de agua; acumuladores de refrigeración; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores; instalaciones I.C.T; instalaciones de captación y utilización de energía solar y de cualquier otra energía renovable, instalaciones



de climatización en general, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta así como elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Según se establece en el artículo 92 del POTAUM en todo edificio de nueva construcción será obligatorio incorporar instalaciones térmicas de aprovechamiento de energía solar y otras fuentes renovables de energía, así como sistemas de captación y transformación de energía solar fotovoltaica en función de las exigencias establecidas en el CTE.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio. No se admitirán elementos técnicos de instalaciones (de climatización etc) en las fachadas de los edificios que no hayan sido integrados adecuadamente en el proyecto.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Respecto a las condiciones que deben cumplir la instalación de antenas e infraestructuras de telecomunicación para la prestación de servicios de telefonía móvil, se desarrollan en la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones urbanísticas de instalación de equipos de radiocomunicación. No obstante, en cumplimiento del art 94 del POTAUM, no estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en:

- Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
- Los edificios catalogados y bienes protegidos por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección.
- La ribera del mar y zona de influencia establecida por la legislación sectorial.

En los lugares en los que se permita la instalación de equipos de radiocomunicación, se utilizarán materiales constructivos, colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos, tales como carteles, iluminación, etc, que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

32. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación.
2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 45 metros en uso residencial y a 30 metros para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.

33. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

34. Densidad máxima de viviendas.

El número máximo de viviendas para cada manzana viene regulado por la densidad marcada en la memoria de este Plan Parcial, no pudiéndose superar el máximo asignado.

35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

1. Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:
 - 1.1. *Vivienda Compartimentada.* Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:
 - a) *Salón-comedor.* 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 16 m² para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro. Para viviendas de más de cuatro dormitorios la superficie de salón-comedor mínima será de 24 m².



- b) *Cocina.* 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m². Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m². En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.
 - c) *Dormitorios.* La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m². y en toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m².
 - d) *Baño.* 3 m²/Aseo 1,5 m². En viviendas de más de 70 m². útiles, existirán como mínimo dos cuartos de aseo. Como mínimo uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.
- 1.2. *Vivienda en Espacio Único.* Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.
- a) Función Salón-Comedor. 16 m² mínimo.
 - b) Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.
 - c) Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 10 m².
Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.
 - d) Baño. 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor que podrá proyectarse integrado con el salón- comedor.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitadas al efecto y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.



Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).

<u>ESTANCIAS</u>	<u>VIVIENDA O APARTAMENTO</u>				<u>LOFT O ESTUDIO</u>
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m²)
Salón-Comedor	20 m ² Ø 3 m	18 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3,5m
Cocina	7 m ²	7 m ²	7 m ²	7 m ²	7 m ²
Dormitorio (*)	(12+8+8+8)m ² 3	(12+8+8)m ²	(12+8) m ²	12 m ²	10 m ²
Baño	m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²
Distribuidor	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²
Lavadero	2 m ²	2 m ²	2 m ² .	2 m ²	
Aseo	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²		
					30,50 m²

(*) Superficies válidas salvo que la legislación vigente en viviendas protegidas indique otro dato. Esta legislación de vivienda protegidas será de obligado cumplimiento.

2. Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - 2.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
 - 2.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.
 - 2.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según tabla anterior.



3. Condiciones de distribución de las dependencias.
 - 3.1 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.
 - 3.2 En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En el caso de Aseos la superficie no será inferior a 1,50 m².
 - 3.3 En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
 - 3.4 En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.
 - 3.5 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en este artículo. Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.
 - 3.6 En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.
 - 3.7 Los trasteros deben ser vinculados a las viviendas y así constar en escrituras de división horizontal.

36. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros. Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU y DB SI del Código Técnico de la Edificación, así como la normativa municipal de accesibilidad y de protección contra incendios.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
 - 2.1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y



ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberán ser directas con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m². Simultáneamente deberán cumplirse las condiciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Las escaleras deberán tener ventilación estática en cada planta y elementos de evacuación del calor almacenado en parte superior o cumbre por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento, debiendo colaborar a las estrategias de ventilación de la edificación.

En cuanto a la ventilación de escaleras protegidas y especialmente protegidas deberán cumplirse simultáneamente las condiciones del Código Técnico DB SI y la Normativa del PGOU que exige Iluminación natural.

La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm., y la altura máxima de las tabicas de 18,50 cm., altura mínima 13 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite que la tabica tenga una altura de 20,00 cm. como máximo y la huella 22,00 cm. como mínimo.

- 2.2. La anchura mínima de las mesetas de planta habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 0,9 metros. Las mesetas frente a ascensores serán de 1,50 metros mínimo. Se cumplirán las condiciones especificadas en artículo 4.2.3 del DB SU del Código Técnico de la edificación.

- 2.3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda y se cumplan simultáneamente las condiciones especificadas en artículo 4.1 del DB SU del Código Técnico de la edificación.

- 2.4. En edificios de altura superior a PB+2 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

37. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor



que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación, salvo en las escaleras protegidas que deberán ventilar a patios con las dimensiones mínimas reflejadas en la Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios.
3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.
4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas se realizará preferentemente a través de huecos que abran a vía pública y/o Patios de Manzana, de Parcela o de Luces Mixtos, debiendo garantizarse la ventilación cruzada de los mismos, salvo imposibilidad debidamente justificada. Podrán abrir a Patios de Luces en el interior de la edificación, cuando quede garantizada la ventilación vertical de estos patios.

Organización del edificio.

- a) Renovación del aire y ventilación.

Todos los espacios tendrán ventilación directa al exterior, bien a través de huecos o por sistemas de aspiración estática.

Dentro de criterios de libertad en el diseño, no se admitirán viviendas que no incorporen estrategias de ventilación pasiva debidamente justificadas en proyecto. El Proyecto técnico identificará las estrategias que



garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2 m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

b) Zonificación térmica en espacios interiores.

En aquellas configuraciones con fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, se situarán en éstas las estancias de uso diurno.

En espacios de planta baja de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

c) Diseño de Huecos.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

- Mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.



- Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...).
- Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.
- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.
- Los retranqueos en soportales deberán garantizar el sombreadamiento estival de los mismos, por lo que el retranqueo deberá ser al menos de $\frac{1}{4}$ de la altura libre de los soportales.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

d) Acabados de las fachadas.

La reflectividad de los acabados de fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II será igual o superior al 50%.

Sobre esta limitación son vinculantes las indicaciones contenidas en las limitaciones establecidas por el estudio aeronáutico redactado con motivo de este PPO. En caso de contradicción prevalecerán las indicaciones de este último.

e) Cubiertas.

En cubiertas inclinadas con ocupación estancial bajo cubierta (áticos vivideros) deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la edificación para la zona climática (0,29), garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.



f) Adecuación al entorno en espacios exteriores privados.

En patios de manzana con superficie superior a 80 m² será obligatoria la incorporación de arbolado de sombra estacional de verano para aquellas fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, garantizándose la permeabilidad al agua en al menos el 50% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o bien mediante terreno natural acondicionado con vegetación seleccionada de acuerdo a los requerimientos recogidos en el Título VIII.

En el caso de que el patio de manzana contenga áreas estanciales, deberá incorporarse en las mismas, arbolado de sombreado, ajustándose los criterios de selección del mismo a los contenidos en el Título VIII.

En parcelas de más de 4.000 m², a los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá incorporar arbolado de sombreado en al menos el 20% de dichos espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los ARCOS SOLARES I y II - arbolado de sombreado horizontal en ARCO SOLAR I y arbolado de sombreado vertical en ARCO SOLAR II.

5. Patios de Luces.

5.1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La iluminación y ventilación a través de los mismos se restringirá preferentemente a cocinas, escaleras y dependencias secundarias. En vivienda colectiva se admitirá iluminar a través de este, el tercer o cuarto dormitorio cuando se garantice la ventilación cruzada en el interior de la vivienda así como la ventilación vertical del patio.

5.2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un mínimo 4 metros.

Si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias, se permitirá un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo igualmente de 3 metros.

Si a dichos patios ventilan escaleras protegidas o aparcamientos mediante ventilación natural, deberán cumplirse las dimensiones establecidas al efecto en el CTE.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	16

- 5.4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el punto 5.3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

- 5.5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 5.6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:
- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
 - b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
 - c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del



suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

- d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio. Tendrán elementos de regulación de carácter estacional que garanticen el sombreado en verano debidamente justificados en proyecto técnico.

La configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de patio de luces, debidamente justificada en proyecto técnico.

En aquellas ordenanzas en que se admite una ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales, los criterios del apartado anterior serán de aplicación a los patios de luces situados en planta primera

6. Patios de Ventilación

- 6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
- 6.2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
- 6.3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (nº Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5



- 6.4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:
- a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
 - b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
- 6.5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
- 6.6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

La distancia a fachadas opuestas al ARCO SOLAR I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:

Nº plantas	Altura reguladora metros	Distancias mínimas en ARCO SOLAR I
PB	< 4,00	7
PB + 1	<7,00	12

Los áticos y casetones no computarán siempre que no generen obstrucción solar sobre fachadas situadas en el ARCO SOLAR I.

7. Patio de parcela.

Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

La dimensión mínima del Patio de parcela se regula dependiendo del número de plantas a las que dé luz, situándose todas las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR I al menos a una distancia de $H_{max} \text{ ord} \times 1,7$ de fachadas opuestas. Donde H_{ord} es la altura reguladora máxima admitida por las ordenanzas de edificación correspondientes. En el caso de que la ordenanza correspondiente admita cubierta inclinada sobre cara interior de forjado superior con pendiente superior al 35% deberá considerarse como H_{ord} para el diseño la altura máxima admisible de cumbre sumada a la altura reguladora.

La distancia a fachadas opuestas al ARCO SOLAR I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:

Nº plantas	Altura reguladora metros	Distancias mínimas Entre fachadas en ARCO SOLAR I	Distancias mínimas a fondo de parcela en ARCO SOLAR I
PB	< 4,00	7	4
PB + 1	<7,00	12	6

Los elementos correspondientes a instalaciones y casetones permitidos, no computarán siempre que no generen obstrucción solar sobre fachadas situadas en el ARCO SOLAR I.

7. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

38. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente.

Las presentes Normas de edificación residencial, responden a las existentes en el momento de redacción de este Plan General, como pautas de diseño para las viviendas protegidas, que este Plan adopta como normas mínimas para todo tipo de viviendas. Si aquellas normas de las viviendas protegidas variaran en el transcurso de la gestión de este Plan, los artículos de la normativa afectados variarán en consecuencia, sin ningún trámite de modificación de Plan.

CONDICIONES AMBIENTALES

Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

Adicionalmente, y derivadas del Informe Ambiental Estratégico para el ámbito, regirán las siguientes



○ **SOBRE LA ATMÓSFERA.**

Los condicionantes ambientales relativos a la contaminación acústica se basan en los resultados del estudio acústico realizado para el Plan Parcial de Ordenación de sector SUS-CH.3 El Higueral (Churriana, Málaga). Las conclusiones, extraídas de dicho estudio, son las siguientes:

La ordenación general del sector, que sitúa la mayor parte de las parcelas sensibles alejadas de los principales focos de ruido de la zona – tráfico rodado en las carreteras del entorno – favorece la presencia de unos niveles de presión sonora relativamente bajos y sin apenas zonas con conflictos. Tan solo se aprecia una parcela afectada – E-2 –, ya que se ubica en las inmediaciones de carretera de Coín, al norte del sector. No obstante, los posibles conflictos solo se referirán a los períodos horarios día y tarde, por el uso pormenorizado previsto para dicha parcela, de tipo educativo.

Para mitigar el exceso de nivel sonoro en dicha parcela se precisará la **implantación de una pantalla acústica**, si bien su eficacia se verá condicionada por las limitaciones físicas impuestas por los viales adyacentes al sector. Por tanto, además de lo anterior, se deberá respectar cierto **retranqueo del futuro edificio a construir respecto del perímetro norte**.

El estudio acústico realizado concluye que los resultados deben comprobarse mediante mediciones acústicas in situ una vez la actuación se encuentre finalizada. Dada la distribución prevista en el sector, las mediciones que serán necesarias son estas:

- Evaluación de los objetivos de calidad acústica en parcelas sensibles más afectadas por el ruido ambiental en la zona.
 - La metodología de medición debería seguir las pautas descritas en la IT2 del Decreto 6/2012, referente a la evaluación de los objetivos de calidad acústica de áreas urbanizadas.
 - Para la evaluación deberán emplearse sonómetros integradores - promediadores de clase 1, con certificado de verificación periódica en vigor en cumplimiento de la Orden ITC/2845/2007 de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.

- Los ensayos deberán estar suscritos por técnico competente conforme a la definición del artículo 3.b del Decreto 6/2012, de 17 de enero

- **SOBRE LA HIDROLOGÍA**

Dentro del Sector SUS-CH-3 se pueden identificar dos cauces, el Arroyos Calera e innominado. A los efectos de obtención de estimación de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección y prevención de riesgos de avenidas e inundaciones, se ha realizado Estudio Hidráulico- hidrológico para los cauces indicados.

El resultado para el Dominio Público Hidráulico se ha incorporado a las determinaciones del Plan Parcial, excluyendo la superficie afectada por este concepto del ámbito de la actuación conforme a la legislación vigente, y no se utilizarán para el cálculo del aprovechamiento urbanístico del mismo.

Los usos en el ámbito del DPH, única y exclusivamente pueden ser los permitidos por la normativa de Aguas. Para que los viales puedan cruzar éste dominio, y la zona inundable, será preciso la correspondiente autorización por la consejería competente en la materia. Si se requirieran obras de paso, se diseñarán de forma que puedan evacuar la avenida máxima de los últimos 500 años de periodo de retorno sin afectar a terceros, ni afectar al DPH.

En concreto y por lo que respecta a los cauces, son de aplicación las determinaciones del reglamento del DPH, contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- **SOBRE LA VEGETACIÓN**

Con el fin de realizar un planeamiento sostenible, se van a considerar una serie de medidas que guardan una relación estrecha con la vegetación existente. La idea es suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos, causados por la ordenación propuesta y el desarrollo de la misma.

Estas medidas se pueden denominar también propuestas de mitigación del cambio climático. Por mitigación, en este caso, se entiende la intervención antropogénica para reducir las fuentes o mejorar los sumideros de gases de efecto invernadero. Por lo tanto, estas medidas buscan disminuir la emisión de Gases de Efecto Invernadero y aumentar los sumideros existentes, además de cumplir con una función estética y de calidad paisajística.

En este sentido, se pretende realizar un trasplante de los individuos afectados por la zonificación propuesta, de manera que todos aquellos incluidos en las zonas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, C-1, E-1 y E-2 sean llevados a AL-2, con el fin de realizar un apantallamiento paisajístico de la cantera situada al otro lado. Todo ello se explica con más detalle en el apartado siguiente.

Además, como ya se ha visto, es necesario un apantallamiento acústico que disminuya los niveles de ruido sobre la parcela E-2. Dicha pantalla tendrá una altitud de 3,5 m y será recubierta a su vez con otra pantalla vegetal, mediante la plantación a tresbolillo, formada preferentemente los individuos afectados mencionados en el párrafo anterior.

Trama verde urbana.

El arbolado tiene un papel destacado en el metabolismo de la ciudad, proporcionando una serie de beneficios ambientales que se resumen a continuación:

- Mejora de la calidad del aire.

La vegetación urbana, particularmente el arbolado, influye en la depuración del aire mediante la eliminación de contaminantes atmosféricos –causados principalmente por el tráfico rodado y la industria–, como el ozono, el dióxido de azufre, el dióxido de nitrógeno, el monóxido de carbono y las partículas en suspensión.

Los árboles producen oxígeno elemento esencial en la vida en la Tierra y, además, a través del proceso de crecimiento, absorben dióxido de carbono (CO_2) de la atmósfera –producido mayormente por los coches, la industria y las calefacciones–. A medida que pasan los años, los árboles almacenan grandes cantidades de CO_2 en sus tejidos, y de este modo disminuyen una parte importante de los gases de efecto invernadero que participan en el calentamiento global.

- Regulación climática.

La vegetación, y particularmente el arbolado, suaviza las condiciones climáticas del entorno y modifica el microclima urbano, debido principalmente a la reducción de la temperatura por la sombra y la transpiración.

Además, la reflexión de los rayos solares por parte de las hojas reduce la temperatura en las zonas peatonales y nos protege del sol, especialmente durante los meses más calurosos

- Atenuación a la contaminación acústica.

Los árboles y las plantas en general influyen en la atenuación de la contaminación acústica de distintas formas: mediante la absorción, la desviación, la reflexión y la refracción del sonido, que disminuyen la reverberación que produce el ruido de los automóviles sobre las fachadas. Además, tienen la particularidad de ocultar un ruido molesto a la vez que producen un sonido agradable.

- Regulación del ciclo hídrico de la ciudad.

El arbolado ayuda a reducir el volumen de las aguas de escorrentía y de posibles inundaciones, ya que cada parte del árbol, así como el suelo permeable que hay debajo de él, retienen importantes cantidades de agua de lluvia. Las raíces también fijan el suelo y, por lo tanto, disminuyen su erosión. Las hojas, los troncos y las raíces de los árboles retienen contaminantes y, por consiguiente, reducen su concentración dentro de los cursos de agua.

- Incremento de la biodiversidad.

La plantación de diferentes especies de arbolado viario, sobre todo de especies con fruto en distintas épocas del año, incrementa la biodiversidad vegetal urbana y proporciona alimentación y refugio a multitud de especies animales, especialmente pájaros.

En este sentido, se pretende naturalizar el sector mediante la plantación de una serie de especies autóctonas, que, además de cumplir con todas las consideraciones mencionadas, posean una función estética.

Dentro del planeamiento realizado, se proyecta una glorieta y una serie de viales de comunicación, que conforman los elementos objetivo de estas medidas. Así, en la glorieta próxima a la Avenida del Pilar, se pretende la creación de praderas y la plantación de rodales semiarbustivos con la implantación de árboles frutales. Se han considerado para el proyecto el *Ficus carica* (higuera) y el *Prunus dulcis* (almendro) como especies predominantes en la rotonda.



En líneas generales, se pretende que la vegetación escogida sea autóctona y xerofítica, esto es, adaptada a condiciones con escasez de agua y sin mucho requerimiento hídrico. Por tanto, las especies son prioritariamente nativas del mediterráneo.

La vegetación urbana asociada a las calles se ha pretendido que, además de cumplir con los servicios ambientales mencionados, tenga cierta vistosidad. Los árboles crean paisajes particulares y aportan formas, colores y variabilidad estacional que ayudan a definir calles o barrios enteros. También procuran intimidad a las viviendas y sirven como elementos estructurales al crear diversidad de ambientes. Para el embellecimiento de las calles se han escogido el *Celtis australis* (almez), caracterizado por tener un porte alto y ser una especie considerada como apta para utilizar en viario; el *Tamarix africana* (taraje) de porte pequeño; el *Laurus nobilis* (laurel), adecuada también para zonas de parques y jardines así como viario; y por último el *Cercis siliquastrum* (árbol de Judas) que, a pesar de no ser autóctona, es nativa del mediterráneo y aporta un aumento de la calidad visual y paisajística debido a la belleza de su floración.

○ **SOBRE ZONAS VERDES**

El Plan General establece una limitación mínima de Zonas Verdes de 39.633 m²s (37.42%) como Sistema Local del Sector, ubicadas en la zona alta del ámbito y junto al manantial de la Fuente del Rey (edificio protegido). No obstante, se van a ampliar hasta un total de 45.408,79 m²s.

Las zonas verdes comprenden las parcelas destinadas a jardines, juego de niños y recreo que se organizan relacionadas entre sí. Estas parcelas tendrán que ser tratadas adecuadamente en la redacción del Proyecto de Urbanización en base a los criterios municipales del momento.

Se ha tomado como primera determinación, en concordancia con las previsiones, la decisión de mantener la zona alta del ámbito como gran espacio de áreas libres.

El Acueducto de la Fuente del Rey, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, ha sido inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés General, con la tipología de Sitio Histórico en los municipios de Málaga y Alhaurín de la Torre. Esta inscripción supone la imposición de afectar como Espacio Libre toda la parcela sobre la que se encuentra.



Esta limitación se encontraba parcialmente reflejada en la ordenación indicativa del Plan, ampliando el desarrollo del Plan Parcial esta superficie para adaptarse a los nuevos requerimientos impuestos por esta inscripción, lo que supone, entre otros, la imposibilidad de realizar una de las conexiones previstas con el Camino del Pinar.

Por tanto, se plantean dos zonas de áreas libres, que se unen a través del vial principal del sector, el cual se ordena con pequeñas zonas verdes lineales, a modo de paseo arbolado, que pretenden extender y unificar estos espacios a través del citado eje.

Se atenderá particularmente a las limitaciones proyectuales contenidas en las condiciones particulares de diseño indicadas en la ordenanza de Zonas Verdes.

○ **SOBRE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO**

La Directiva Hábitats define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien
- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquellos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

Dentro de la zona de estudio se han localizado dos teselas que se han recogido en la cartografía adjunta en el ANEJO y que esquemáticamente se puede observar a continuación:



Imagen de los HICs en el entorno de estudio.

Las teselas que se ubican dentro del área de estudio son dos:

Red de Información Ambiental de Andalucía	
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
REDIAM: Capa única de distribución de los Hábitats de Interés de Comunitario	
Hábitats presentes	5330_2, 5330_6, 6220_1^-, 8220
Número de hábitats prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios propuestos para gestionar como prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios	3
Número de hábitats prioritarios propuestos para gestionar como no prioritarios	1

Red de Información Ambiental de Andalucía	
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
REDIAM: Capa única de distribución de los Hábitats de Interés de Comunitario	
Hábitats presentes	6310
Número de hábitats prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios propuestos para gestionar como prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios	1
Número de hábitats prioritarios propuestos para gestionar como no prioritarios	0



Es de interés la existencia de un hábitat de interés prioritario 6220_1*

La descripción de cada HICs se recoge en la siguiente tabla:

Tesela de afección 1: 5330_2, 5330_6, 6220_1*, 8220	
HIC	DESCRIPCIÓN
5330_2	Matorrales altos de carácter termófilo, que encuentran su óptimo en los pisos bioclimáticos termomediterráneo y mesomediterráneo inferior, ocupando zonas mas térmicas, exposiciones soleadas, y ambientes xéricos. Dentro de estos hábitats destacan los lentiscares y acebuchales, así como formaciones dominadas por otras especies de carácter termófilo como arrayán (<i>Myrtus communis</i>), coscoja (<i>Quercus coccifera</i>), <i>Rhamnus lycioides</i> subsp. <i>oleoides</i> o palmito (<i>Chamaerops humilis</i>).
5330_6	Comunidades de matorral con un marcado carácter termófilo y caracterizado por un alto grado de endemidad, tanto de las especies que las componen como de la propia formación en sí. Entre ellas encontramos formaciones exclusivas de serpentinas y peridotitas, de dolomías o de calizas. Las comunidades que componen este HIC se caracterizan por constituir una etapa de sustitución dentro de formaciones seriales propias de nuestra comunidad.
6220_1*	HIC fitocenológico, es decir, la presencia del hábitat se asocia a la existencia de una serie de comunidades vegetales y taxones característicos. Se ha propuesto la creación una serie de subtipos del hábitat relacionados con el inicial 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del <i>Thero-Brachypodietea</i>
8220	Hábitat que comprende los roquedos de componente vertical (farallones, cantiles, cinglos, paredones, escarpes, cortados, riscos, peñas, etc.) de naturaleza silícea, con vegetación dispersa que enraíza en las fisuras y grietas. Los roquedos de serpentinas y peridotíticas no están incluidos en este HIC. La estructura y la fisiognomía de las comunidades vegetales que colonizan estas rocas tiene características similares a las del hábitat 8210
Tesela de afección 2: 6310	



HIC	DESCRIPCIÓN
6310	Formaciones seminaturales de pastizal arbolado con un dosel de especies arbóreas esclerófilas, de densidad variable, compuesto sobre todo, por encinas (<i>Quercus ilex</i> subsp. <i>ballota</i>), alcornoques (<i>Q. suber</i>), quejigos (<i>Q. faginea</i>) u otras especies de frondosas como acebuche (<i>Olea europaea</i> subsp. <i>sylvestris</i>), algarrobos (<i>Ceratonia siliqua</i>)

Si se superponen sobre la zonificación podemos observar:

QUE LA TESELA 1, en la que se ubica el HICs, 6220_1* prioritario, se encuentra afectado por el área libre 2 principalmente, si bien también es cierto que se afecta por un vial interior y por el entronque principal con la carretera de Coín.

QUE LA TESELA 2, donde se ubica el HIC 6310 se encuentra en el centro de la parcela y estaría afectado por el residencial y viales interiores, si bien este HIC no es de interés prioritario ni contempla especies prioritarias.

○ **IMPACTOS SOBRE ECOSISTEMAS NATURALES**

Este punto va referido a las alteraciones que pueden producirse sobre los biotopos y la vegetación y fauna de los mismos, presentes en la zona objeto del Plan parcial como consecuencia del desarrollo de la ordenación propuesta.

Alteración sobre la Vegetación: Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes.

El ámbito se caracteriza en su mayoría por una vegetación procedente de olivar abandonado en el que se han desarrollado otras especies de matorral y pies arbóreos.

Los impactos generados por la ordenación dependerán de qué tipo de vegetación afecten y de la superficie afectada por las mismas, así como las medidas correctoras que se planteen y la mejora de zonas verdes y recuperación ambiental de estas áreas con vegetación autóctona, **conservando aquellos elementos que puedan presentar más valor ambiental, tales como los pies de pies arbóreos de forma general que incluya una trasplanta de las zonas residenciales y urbanas a las zonas verdes y libres.**

Los impactos sobre la fauna, se manifiestan durante la fase de obra ya que se provoca su desplazamiento, se puede decir que en la calidad faunística de la zona presenta un carácter medio.

Al tratar de un medio urbano, la fauna afectada será mínima y estará ligada a la que pudiera existir en las zonas verdes modificadas en niveles de avifauna, y microfauna asociada a las zonas ajardinadas.

En el caso de los elementos del medio natural (espacios protegidos, elementos del medio natural...) en el caso del BIC EXISTENTE está sujeto a protección y se ha integrado dentro de las zonas verdes del ámbito de estudio.

○ **SOBRE LA VÍA PECUARIA**

La vía pecuaria **Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana** discurre al norte de la zona de estudio.



Imagen. Vía pecuaria y ubicación de la zona de estudio (en rojo). Fuente: REDIAM

Atendiendo al PGOU de Málaga (aprobación definitiva julio 2011), la vía pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana (VP-11), se encuentra como no deslindada. La clasificación de dicha vía pecuaria viene definida en la Orden de 23 noviembre de 1965 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Alhaurín de la Torre, provincia de Málaga. (BOE nº 287, 1 de diciembre de 1965).

Esta vía presenta un trazado coincidente con la carretera autonómica A-404 en su paso por el sector y su ancho es de 20,89 m. **Dicho trazado se ha dejado fuera del ámbito de la zona de estudio, por tanto, se ha considerado como límite del sector en la zona Norte.**



○ **SOBRE EL PAISAJE**

Como ya se ha mencionado, las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas siendo más favorable los acuerdos curvos y suaves.

Se ponen en la zona del colegio a parte de la pantalla acústica, detrás apantallamiento vegetal a tresbolillo, actuando de pantalla paisajística.

En la zona de amortiguación paisajística de la cantera se disminuye impacto visual de la misma al introducir elementos vegetales.

○ **SOBRE MATERIALES CONSTRUCTIVOS, RECICLAJE Y REUTILIZACIÓN**

Existen muchos materiales de construcción que incorporan un porcentaje significativo de materia prima de origen reciclado. El contenido del material reciclado es habitualmente expresado como un porcentaje en peso sobre el total del producto. **Se deben elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos).**

El cumplimiento de esta medida reduce el impacto por extracción de nuevas materias primas contribuyendo a un uso racional de los recursos y, por lo tanto, favoreciendo la conservación del medio ambiente. Adicionalmente la aplicación de esta medida supondrá una menor generación de residuos que se traduce en una disminución del consumo de materias primas y de la ocupación del suelo por uso de vertederos.

La utilización de materiales reciclables a su fin de vida supone que los componentes con posibilidad de ser reciclados presentan aplicaciones de cierto valor en el mercado. Así, la reciclabilidad de los materiales supone que estos, una vez «retirados» del edificio puedan ser separados fácilmente en las distintas corrientes e incorporarse a procesos de reciclado: fracción pétreas, hierro y acero, aluminio, plásticos, madera, metal, etc.

En referencia a la fracción pétreas, un aspecto de gran importancia se relaciona con el enlucido interior, este puede realizarse con yeso o con cal. La elección de un método u otro dependerá del material base sobre el que se realiza el enlucido y de la influencia del ambiente interior. La minimización de los espesores del enlucido permitirá



el futuro reciclado de los residuos pétreos generados a partir de estos materiales en aplicaciones de cierto valor añadido.

Los materiales aislantes también pueden estar implicados en esta medida, siendo preferible la utilización de materiales que puedan reemplazarse fácilmente a aquellos que queden «adheridos» a la superficie portante (tabiques, muros, etc.). De modo general, en materiales compuestos, serán necesarias aplicaciones que a su fin de vida permitan separar los distintos componentes de modo que, como se ha indicado, cada uno pueda incorporarse a su corriente de gestión de residuos.

El cumplimiento de esta medida da lugar a una reducción del consumo de recursos, renovables y no renovables, y, por lo tanto, a la conservación del medio ambiente. Además reduce la generación de residuos, hecho que se traduce en una disminución del consumo de materias primas y de la ocupación del suelo por uso de vertederos.

Se considerarán componentes reciclables aquellos que puedan separarse fácilmente en las distintas corrientes de residuos (vidrio, distintos tipos de plásticos, madera, metal, fracción pétreas, etc.). Por lo tanto, los materiales que incorporan componentes embebidos (tuberías, cables de electricidad y telecomunicaciones, etc.) no se consideran reciclables. Sin embargo, se considera que las armaduras y el mallazo de acero embebidos en los componentes de hormigón armado (vigas, pilares, forjados, etc.) no restan reciclabilidad a estos componentes ya que pueden separarse fácilmente por machacado y posterior separación magnética.

Los productos de construcción que vayan adheridos, como el linóleo, o proyectados, como ciertos aislantes, hacen que el componente no sea recicitable a su fin de vida. En el caso de componentes complejos que consideran distintos materiales en su composición, deberá poderse separar fácilmente los componentes del mismo tipo (plásticos, aluminio, acero, vidrio, madera, etc.).

Igualmente, deberá minimizarse el espesor del enlucido (máximo 2 cm) a fin de aumentar el valor añadido en el futuro reciclado de los residuos pétreos.

En caso de tener que actuar sobre un edificio existente, o previamente a la construcción de otro nuevo que disponga de material que pueda ser reutilizado, se puede considerar la reutilización de materiales: elementos prefabricados, ladrillos, revestimientos, suelos, marcos y ventanas, puertas, mobiliario, etc.



No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.

La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1630/1992 y su modificación RD 1329/1995.

○ **SOBRE DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA**

La disminución del consumo energético en los procesos de edificación supone uno de los pilares principales para la mitigación del cambio climático. La solución óptima sería el uso de energías renovables, aunque cabe destacar que, complementariamente al uso de las renovables, existen medidas que ayudan a la disminución del uso de la energía convencional. Entre estas medidas, destacan:

- Uso de materiales de bajo consumo.
- Reaprovechamiento de energías residuales.
- Utilización de módulos y materiales reciclados.
- Piezoelectricidad.
- Iluminación inteligente.
- Uso de acumuladores de cambio de fase (PCM).
- Transformación de energías de frenado.

La aplicación de estas medidas reducirá el consumo de combustibles, así como de las materias primas asociadas a los mismos. De igual forma, se minimizarán las emisiones de combustión, de gases de efecto invernadero y de otros compuestos nocivos para el medio ambiente.

Cabe destacar que en el proyecto de edificación deberá proporcionarse información sobre las soluciones técnicas que serán empleadas, así como las necesidades energéticas totales del edificio y el porcentaje de las mismas que serán satisfechas mediante las medidas de disminución energética propuestas.



○ SOBRE LAS TÉCNICAS DE DRENAJE SOSTENIBLE A INCORPORAR

Desde la aparición de los sistemas de alcantarillado tanto de aguas urbanas como residuales domiciliarias, la práctica habitual ha sido transportar el agua rápidamente desde las ciudades hacia un medio receptor que solía ser un cauce cercano al entorno urbano, contaminando de esta manera el río o mar al que se le hacían llegar estas aguas, lo que fue mejorado con los sistemas de depuración para aguas residuales urbanas y los sistemas separativos para aguas pluviales.

Hoy en día se sabe que estas aguas que antes de llegar a la red de alcantarillado, lavan las calles, transportan también una fuerte carga contaminante (first-flush), lo cual supone un grave problema de contaminación al medio. Y paradójicamente, otro de los problemas que aparece con una frecuencia considerable es el que los sistemas de alcantarillado separativos convencionales en un principio estaban destinados a solventar las inundaciones. Se producen crecidas dentro de las ciudades, porque la red de alcantarillado está infradimensionada para determinados episodios de lluvias, o porque presenta otros problemas o carencias.

Las técnicas de drenaje sostenible quedan englobadas dentro de lo que sería el Desarrollo Urbano Sostenible o Desarrollo de Bajo Impacto, y consideran, desde un primer momento, la problemática asociada al drenaje urbano en el planeamiento urbanístico.

Pueden definirse como: "Elementos integrantes de la infraestructura urbano-hidráulico-paisajística cuya misión es captar, filtrar, retener, transportar, almacenar e infiltrar al terreno el agua, de forma que ésta no sufra ningún deterioro e incluso permita la eliminación, de forma natural, de al menos parte de la carga contaminante que haya podido adquirir por procesos de escorrentía urbana previa. Todo ello tratando de reproducir, de la manera más fielmente posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización o actuación del hombre."

Las técnicas de drenaje sostenible pretenden afrontar la gestión de las aguas pluviales desde una perspectiva diferente a la convencional, que se consigue haciendo frente a la escorrentía desde el momento que la lluvia llega al suelo. Se gestionan las aguas pluviales teniendo en cuenta tres puntos fundamentales:

- La laminación de la cantidad de agua
- La mejora de su calidad mediante procesos naturales
- El servicio al ciudadano con la mejora del paisaje urbano y la recuperación de hábitat naturales dentro de las ciudades.

Se trata de reproducir, de la manera más fiel posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización o actuación humana. Lo que se pretende conseguir es minimizar el impacto que conlleva el desarrollo urbanístico,



que aumenta las superficies impermeables y hace que la escorrentía se contamine de las deposiciones que tienen lugar en el suelo urbanizado en el período entre lluvias. Su objetivo es minimizar los impactos del desarrollo urbanístico en cuanto a la cantidad y la calidad de la escorrentía (en origen, durante su transporte y en destino), así como maximizar la integración paisajística y el valor social y ambiental de la actuación.

Entre las técnicas que se pueden implementar en el Proyecto de Urbanización se contemplan:

- **Áreas de biorretención:** Son técnicas de drenaje urbano diseñados principalmente para el control de la calidad del agua antes de su vertido al medio, ya que su capacidad para el control de caudal es bastante reducida.

En estas áreas, que han de ser zonas algo deprimidas, se facilita la infiltración del agua colocando un suelo muy permeable bajo una capa de filtro orgánico y un dren colector de arena o gravilla. La eliminación de la contaminación se optimiza mediante la presencia de vegetación. Para un perfecto funcionamiento de estas técnicas se precisa de un sistema de pretratamiento como una zanja vegetal de infiltración y un dren filtrante perimetral de arena. También es aconsejable la colocación de un desagüe de emergencia.

El alto rendimiento de esta técnica en la eliminación de contaminantes se debe a la variedad de mecanismos presentes. La franja filtrante reduce la velocidad de la escorrentía permitiendo la deposición de las sustancias de mayor tamaño. En la zona de detención se facilita la infiltración, evaporación y la sedimentación de partículas. El filtro orgánico favorece el crecimiento de microorganismos que eliminan hidrocarburos y materia orgánica. Estos contaminantes también se eliminan en el suelo filtrante, además de hacerlo también los metales pesados y nutrientes. La vegetación favorece la remoción de contaminantes y la estabilización del suelo.

El volumen de calidad de agua es infiltrado a través del preparado edáfico y sale por el sistema de drenes. Los requerimientos necesarios para la disposición de esta técnica son que el área de drenaje debe estar entre las 0,2 y 1 hectáreas, el tamaño mínimo que ha de tener es de uno 18 m², la pendiente del terreno donde se sitúa no ha de superar el 6% y la distancia mínima al nivel freático es de 0,6 m.

Estos sistemas pueden construirse para tratar el agua de escorrentía.

- **Pavimentos permeables:** Son pavimentos, continuos o modulares, que dejan pasar el agua a su través. Permiten que ésta se infiltre por el terreno o sea captada y retenida en capas subsuperficiales para su posterior reutilización o evacuación. Si el firme se compone

de varias capas, todas ellas han de tener permeabilidades crecientes desde la superficie hacia el subsuelo. El agua atraviesa la superficie permeable, que actúa a modo de filtro, hasta la capa inferior que sirve de reserva, atenuando de esta forma las puntas del flujo de escorrentía superficial. El agua que permanece en esa reserva puede ser transportada a otro lugar o infiltrada, si el terreno lo permite. Además, las distintas capas permeables retienen partículas de diversos tamaños, aceites y grasas (incluso algunos hidrocarburos retenidos pueden llegar a ser biodegradados, aunque eso aún está en fase de estudio).



Existen diversas tipologías de superficies permeables, entre ellas están: Pavimentos continuos de cualquier tipo de mezcla porosa (asfalto, hormigón, resinas, etc.), césped, césped reforzado, gravas, bloques impermeables con juntas permeables, bloques y baldosas porosos, pavimento de bloques impermeables con huecos llenos de césped o grava, pavimento de bloques impermeables con ranuras sin relleno alguno, o pavimento de bloques porosos. Estos últimos, también denominados pavimentos modulares, se componen por una capa superficial formada por módulos de hormigón, ladrillo o plástico reforzado que poseen una serie de huecos que los atraviesan de arriba abajo que pueden rellenarse con tierra o césped.

Este tipo de técnica de drenaje urbano sostenible puede utilizarse para áreas drenantes inferiores a 4 hectáreas con pendientes inferiores al 2-5%. La distancia hasta el nivel freático ha de ser superior a los 1,2 metros y la capacidad de infiltración del suelo de 1,2 mm/hora o mayor.

El exceso de agua se controla mediante un desague diseñado con dicho objetivo. La misión de los geotextiles en este tipo de pavimentos es primordial puesto que actúan como filtro, separación o como refuerzo estructural.

Estos pavimentos permeables se emplean en zonas con baja intensidad de tráfico, calles residenciales, zonas de aparcamiento, etc...., no estando recomendados en zonas



industriales, gasolineras o lugares en los que se acumulan cantidades de metales pesados nada despreciables.



- **Otros sistemas:** CUNETAS VERDES, DEPÓSITOS Y ESTANQUES DE INFILTRACIÓN, FILTROS DE ARENA, CUBIERTAS VERDES, DRENES FILTRANTE, FRANJAS FILTRANTE, POZOS O ZANJAS DE INFILTRACIÓN.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA PROTECCIÓN BIC

El objetivo principal de la protección establecida es garantizar la integridad material de las estructuras emergentes del Bien y asegurar su correcta percepción e integración territorial.

Son normas generales para el bien y su entorno:

1. En el Bien:

1.1. Se deben promover intervenciones destinadas a la conservación y restauración del arca principal y el resto de estructuras conservadas del acueducto.

1.2. Se promoverán los usos culturales del arca y elementos asociados.

1.3. Para la correcta protección y salvaguarda del acueducto es necesaria la eliminación progresiva de elementos distorsionantes adosados al bien tales como edificaciones, cableado, antenas, rótulos o cualquier otro elemento que agrede la materialidad del bien o distorsione su percepción.



2. En el entorno:

- 2.1. Se promoverá la adecuación de los ámbitos colindantes al bien como zonas verdes, parques lineales o espacios libres que promuevan rutas culturales de conocimiento y disfrute del acueducto.
- 2.2. En suelo rural cualquier cambio en los usos agrícolas actuales deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Son actuaciones exentas de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, y por tanto no necesitarán autorización previa las siguientes actuaciones relacionadas con el mantenimiento y reparación de infraestructuras y edificaciones que, por su bajo nivel de intervención, no afectan a la protección y preservación del Bien y de su entorno:

- Obras de mantenimiento y reparación en el exterior de las edificaciones: carpinterías, cerrajerías, enfoscados y revestimientos, cubiertas, terrazas.
- Reforma interior de edificaciones destinada a su redistribución interior y/o mejora de las instalaciones.
- Mantenimiento y reparación del viario existente siempre que no implique remoción de tierra ni ampliación del ancho de vías o aceras.
- Mantenimiento y limpieza de zonas ajardinadas.
- Mantenimiento y reparación de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones existentes, siempre que no exista remoción del terreno.
- Actuaciones y labores propias del aprovechamiento agrícola, mantenimiento de sistemas de riego en el entorno siempre que no impliquen remoción del terreno ya sea por medios manuales o mecánicos.

Actuaciones expresamente prohibidas:

No podrán permitirse en el Bien y su entorno las siguientes actuaciones que suponen una agresión directa a los valores del acueducto de la Fuente del Rey:

1. Demolición, sustitución, ocultación, remoción y modificación de trazado y estructuras vinculadas al acueducto.
2. Ampliación de las construcciones preexistentes que apoyan o se adosan al bien.



3. Instalación de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, sistemas de riego o cualquier otra infraestructura que afecte al trazado del acueducto o se adose a cualquiera de sus estructuras.
4. Apertura de caminos o viales que afecten al trazado del bien.
5. Instalación de estructuras para cultivo bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.
6. Instalación de cercas o vallados adosados a los restos del bien.
7. Acopio de material o escombros de cualquier naturaleza tanto en el bien como en el entorno.

C. DIRECTRICES VINCULANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

En la redacción del proyecto de urbanización del ámbito, y/o en los proyectos de obras de urbanización tanto interior de las propias parcelas, como de obras anexas a ejecución de edificación en calzada, se atenderá a las condicionantes generales ambientales y derivadas de la catalogación BIC, en el apartando anterior, y en particular, serán vinculantes las limitaciones e imposiciones de los citados condicionantes.

D. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

1. Zona residencial. UNIFAMILIAR ADOSADA 1 (UAD-1)

1.1. Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso re conducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

1.2. Definición de Subzonas.

Se establece una única subzona UAD-1

1.3. Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las parcelas, la reflejada en los planos de la ordenación.



2. Parcela mínima.

2.1. Superficie mínima de parcela:

Se establece como parcela mínima la manzana completa, por lo que no se podrán realizar divisiones a la ordenación y configuración actual en ningún caso.

2.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Subzona	Fachada mínima
<u>UAD-1</u>	5,50 metros

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Subzona.

Subzona	Ocupación
<u>UAD-1</u>	60%

1.4. Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

1.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7 del PGOU.

1.2. Parcelas edificadas:

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

2.1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

2.2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes



distancias para cada Subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Subzona UAD-1: 3 metros

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

- 2.3. En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" de las presentes Normas.
3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, con carácter general, y medida desde la alineación de la valla a vial, será:

Subzona UAD-1: 15 metros

Además, será vinculante el ámbito de movimiento máximo establecido en planos para cada una de las parcelas.

3. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos:

Subzona UAD-1: 3 metros

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los ARCOS SOLARES II y IV será de 3 metros como mínimo.

En fachadas situadas en el ARCO SOLAR I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 metros.
- b) La separación entre fachada situada en ARCO SOLAR I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera.

En lo que respecta al fondo de la parcela, las líneas de fachada situadas en los ARCOS SOLARES II, y IV se separarán del lindero 3 metros

Las líneas de fachada situadas en los ARCOS SOLARES I, y III se separarán del lindero de fondo de la parcela: 5 metros



4. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las Normas Generales del PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En cubiertas con ocupación estancial bajo cubierta (áticos vivideros) deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la edificación para la zona climática (0,29), garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.

La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el ARCO SOLAR 1 es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbre en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbre sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en ARCO SOLAR I.

Debido a la incidencia de servidumbre aeronáutica en el ámbito, se establece supletoriamente, y como valor máximo absoluto, que las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altitud máxima:

PARCELA	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
R-2 (2)	84,50
R-1 (3)	81,00
R-3.1 (4)	90,50
R-3.2 (5)	88,00
R-4.1 (7)	96,00
R-4.2 (8)	95,50
R-5 (9)	95,00

* La numeración contenida en el paréntesis para referenciar la parcela se refiere a la numeración de las parcelas conforme a los informes técnicos elaborados por AENA y ENAIRE en relación a la ordenación del PPO.

4. Altura libre de Plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros.

5. Sótano.

Se admite la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de las Normas Generales de Edificación.

5. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada Subzona, de separación a lindero público. Para cumplir estos objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos



y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

6. Vuelo de cuerpos salientes.

Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 metros

Edificación conjunta de parcelas.

En conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta cuya superficie total parcelada sea superior a 3.000 m², puedan inscribirse un círculo mínimo de 40 metros de diámetro, no tenga, junto a parcelas contiguas no edificadas una superficie superior a 15.000 m², y puedan demostrarse alguna de las circunstancias siguientes:

1. Morfología parcelaria con insuficiente frente de vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de la Ordenanza UAD, suponga una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el P.G.O.U.
2. Características exclusivamente residencial de la zona, en suelos no de ensanche, dando viales no estructurantes. Que, por dicha razón no sea previsible la necesidad de nuevas aperturas de viales públicos.
3. Que por la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos, o en su caso, de la aplicación de la norma de edificación en laderas resulte una implantación con excesivos movimientos y obras de contención.

Se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

- 3.1. Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.
- 3.2. El número de viviendas en ningún caso excederá del previsto para la parcela en este Plan Parcial.
- 3.3. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 metros como mínimo. Las fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I y III se separarán entre sí un mínimo de 12 metros para garantizar la accesibilidad solar en fachadas de ARCO SOLAR I.
- 3.4. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de los que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, descontados los viales privados de nueva apertura.

La alineación de edificación deberá separarse con una distancia homogénea de los viales privados a que dé frente.

No podrán disponerse conjuntos con una longitud mayor de 50 metros, de igual forma a lo expuesto en el Artículo 12.9.4. apartado 8 del PGOU.

- 3.5. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo, incluyendo las fachadas mínimas admisibles.



- 3.6. A los espacios libres de Edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 metros de diámetro.

En el mismo caso del punto anterior, para conjuntos de parcelas superior a 15.000 m², y en aquellas otras de inferior superficie que, por su localización estructurante, sea necesaria la apertura de viales públicos que completan la trama viaria del P.G.O.U., el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un PERI, que posibilite dichas aperturas viarias, de ámbito la superficie propuesta, que podrá ampliarse a parcelas no edificadas colindantes. La ordenación en dicho PERI podrá acogerse a las determinaciones del punto anterior.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

1.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI del PGOU.

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

1.6. Condiciones de diseño.

- Derivadas de condicionantes ambientales.

Existen muchos materiales de construcción que incorporan un porcentaje significativo de materia prima de origen reciclado. El contenido del material reciclado es habitualmente expresado como un porcentaje en peso sobre el total del producto. **Se deben elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos).**



En referencia a la fracción pétrea, un aspecto de gran importancia se relaciona con el enlucido interior, este puede realizarse con yeso o con cal. La elección de un método u otro dependerá del material base sobre el que se realiza el enlucido y de la influencia del ambiente interior. La minimización de los espesores del enlucido permitirá el futuro reciclado de los residuos pétreos generados a partir de estos materiales en aplicaciones de cierto valor añadido.

Los materiales aislantes también pueden estar implicados en esta medida, siendo preferible la utilización de materiales que puedan reemplazarse fácilmente a aquellos que queden «adheridos» a la superficie portante (tabiques, muros, etc.). De modo general, en materiales compuestos, serán necesarias aplicaciones que a su fin de vida permitan separar los distintos componentes de modo que, como se ha indicado, cada uno pueda incorporarse a su corriente de gestión de residuos.

Se considerarán componentes reciclables aquellos que puedan separarse fácilmente en las distintas corrientes de residuos (vidrio, distintos tipos de plásticos, madera, metal, fracción pétrea, etc.). Por lo tanto, los materiales que incorporan componentes embebidos (tuberías, cables de electricidad y telecomunicaciones, etc.) no se consideran reciclables. Sin embargo, se considera que las armaduras y el mallazo de acero embebidos en los componentes de hormigón armado (vigas, pilares, forjados, etc.) no restan reciclabilidad a estos componentes ya que pueden separarse fácilmente por machacado y posterior separación magnética.

Los productos de construcción que vayan adheridos, como el linóleo, o proyectados, como ciertos aislantes, hacen que el componente no sea recicitable a su fin de vida. En el caso de componentes complejos que consideran distintos materiales en su composición, deberá poderse separar fácilmente los componentes del mismo tipo (plásticos, aluminio, acero, vidrio, madera, etc.).

Igualmente, deberá minimizarse el espesor del enlucido (máximo 2 cm) a fin de aumentar el valor añadido en el futuro reciclado de los residuos pétreos.

En caso de tener que actuar sobre un edificio existente, o previamente a la construcción de otro nuevo que disponga de material que pueda ser reutilizado, se puede considerar la reutilización de materiales: elementos prefabricados, ladrillos, revestimientos, suelos, marcos y ventanas, puertas, mobiliario, etc.



No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.

La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1630/1992 y su modificación RD 1329/1995.

- **Derivadas de afección aeronáutica.**

Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que responde a lo estipulado en la figura RE.4 del Informe de AENA sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación de Málaga.

Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones dominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

1.7. Condiciones acústicas.

Debe comprobarse mediante mediciones acústicas *in situ* una vez la actuación se encuentre finalizada, el cumplimiento de los estándares acústicos impuestos. Dada la distribución prevista en el sector, las mediciones que serán necesarias son estas:

- Evaluación de los objetivos de calidad acústica en parcelas sensibles más afectadas por el ruido ambiental en la zona.
 - La metodología de medición debería seguir las pautas descritas en la IT2 del Decreto 6/2012, referente a la evaluación de los objetivos de calidad acústica de áreas urbanizadas.
 - Para la evaluación deberán emplearse sonómetros integradores - promediadores de clase 1, con certificado de verificación periódica en vigor en cumplimiento de la Orden ITC/2845/2007 de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.
 - Los ensayos deberán estar suscritos por técnico competente conforme a la definición del artículo 3.b del Decreto 6/2012, de 17 de enero



2. Zona comercial. (CO).

2.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una parcela destinada exclusivamente a este uso.

Es objetivo de esta Ordenanza reconocer la vinculación del uso comercial a esa parcela en la que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

2.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m²
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

1.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante del Plan Parcial será de: 0.8031 m²t/ m²s.

1.3. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 70%
- Planta Alta: 50%

1.4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros y dos plantas (PB+1).

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altitud máxima:

PARCELA	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
C-1 (6)	85,00

* La numeración contenida en el paréntesis para referenciar la parcela se refiere a la numeración de las parcelas conforme a los informes técnicos elaborados por AENA y ENAIRE en relación a la ordenación del PPO.

1.5. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación quedará retranqueada 3 metros según planos de alineaciones.



2.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado:

Comercial.

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios, excepto Gran Superficie Minorista, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), y aparcamientos.

3. Usos alternativos:

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

2.4. Condición suplementaria.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial

2.5. Condiciones de diseño.

- Derivadas de condicionantes ambientales.

Existen muchos materiales de construcción que incorporan un porcentaje significativo de materia prima de origen reciclado. El contenido del material reciclado es habitualmente expresado como un porcentaje en peso sobre el total del producto. Se deben elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos).

En referencia a la fracción pétrea, un aspecto de gran importancia se relaciona con el enlucido interior, este puede realizarse con yeso o con cal. La elección de un método u otro dependerá del material base sobre el que se realiza el enlucido y de la influencia del ambiente interior. La minimización de los espesores del enlucido permitirá el futuro reciclado de los residuos pétreos generados a partir de estos materiales en aplicaciones de cierto valor añadido.

Los materiales aislantes también pueden estar implicados en esta medida, siendo preferible la utilización de materiales que puedan reemplazarse fácilmente a aquellos que queden «adheridos» a la superficie portante (tabiques, muros, etc.). De modo general, en materiales compuestos, serán necesarias aplicaciones que a su fin



de vida permitan separar los distintos componentes de modo que, como se ha indicado, cada uno pueda incorporarse a su corriente de gestión de residuos.

Se considerarán componentes reciclables aquellos que puedan separarse fácilmente en las distintas corrientes de residuos (vidrio, distintos tipos de plásticos, madera, metal, fracción pétreo, etc.). Por lo tanto, los materiales que incorporan componentes embebidos (tuberías, cables de electricidad y telecomunicaciones, etc.) no se consideran reciclables. Sin embargo, se considera que las armaduras y el mallazo de acero embebidos en los componentes de hormigón armado (vigas, pilares, forjados, etc.) no restan reciclabilidad a estos componentes ya que pueden separarse fácilmente por machacado y posterior separación magnética.

Los productos de construcción que vayan adheridos, como el linóleo, o proyectados, como ciertos aislantes, hacen que el componente no sea recicitable a su fin de vida. En el caso de componentes complejos que consideran distintos materiales en su composición, deberá poderse separar fácilmente los componentes del mismo tipo (plásticos, aluminio, acero, vidrio, madera, etc.).

Igualmente, deberá minimizarse el espesor del enlucido (máximo 2 cm) a fin de aumentar el valor añadido en el futuro reciclado de los residuos pétreos.

En caso de tener que actuar sobre un edificio existente, o previamente a la construcción de otro nuevo que disponga de material que pueda ser reutilizado, se puede considerar la reutilización de materiales: elementos prefabricados, ladrillos, revestimientos, suelos, marcos y ventanas, puertas, mobiliario, etc.

No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.

La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1630/1992 y su modificación RD 1329/1995.

- **Derivadas de afección aeronáutica.**

Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que responde a lo estipulado en la figura RE.4 del Informe de AENA sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación de Málaga.



Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones dominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

2.6. Condiciones acústicas.

Debe comprobarse mediante mediciones acústicas in situ una vez la actuación se encuentre finalizada, el cumplimiento de los estándares acústicos impuestos. Dada la distribución prevista en el sector, las mediciones que serán necesarias son estas:

- Evaluación de los objetivos de calidad acústica en parcelas sensibles más afectadas por el ruido ambiental en la zona.
 - La metodología de medición debería seguir las pautas descritas en la IT2 del Decreto 6/2012, referente a la evaluación de los objetivos de calidad acústica de áreas urbanizadas.
 - Para la evaluación deberán emplearse sonómetros integradores - promediadores de clase 1, con certificado de verificación periódica en vigor en cumplimiento de la Orden ITC/2845/2007 de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.
 - Los ensayos deberán estar suscritos por técnico competente conforme a la definición del artículo 3.b del Decreto 6/2012, de 17 de enero

2.7. Resto de condiciones.

Para todo lo no regulado en este Plan Parcial, se remite al resto de parámetros incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

3. Zona equipamiento escolar. (E-Esc).

3.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario público con uso educativo existente en el sector, provenientes de las cesiones gratuitas y obligatorias.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.



3.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Edificabilidad máxima: 0,50 m²t/m²s
2. Ocupación máxima de parcela: 50 %
3. Altura máxima edificable. La altura máxima edificable será de 9 metros y dos plantas.

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altitud máxima:

PARCELA	ALTITUD (Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))
EQ- ESCOLAR (1)	82,50

* La numeración contenida en el paréntesis para referenciar la parcela se refiere a la numeración de las parcelas conforme a los informes técnicos elaborados por AENA y ENAIRE en relación a la ordenación del PPO.

4. Separación a linderos públicos y privados: 5 m.

Sobre esa parcela se ubica una franja de 5 ml. de servidumbre del arroyo, la cual debe entenderse como supletoria a la separación establecida en toda su longitud.

Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

5. Organización del edificio.

Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior.

El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2 m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.



6. Condiciones de diseño y de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

- a) Mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.
- b) Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...),
- c) Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- a) La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.
- b) La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II la reflectividad será igual o superior al 50%.

- Derivadas de condicionantes ambientales.

Existen muchos materiales de construcción que incorporan un porcentaje significativo de materia prima de origen reciclado. El contenido del material reciclado es habitualmente expresado como un porcentaje en peso sobre el total del producto. Se deben elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos).



En referencia a la fracción pétrea, un aspecto de gran importancia se relaciona con el enlucido interior, este puede realizarse con yeso o con cal. La elección de un método u otro dependerá del material base sobre el que se realiza el enlucido y de la influencia del ambiente interior. La minimización de los espesores del enlucido permitirá el futuro reciclado de los residuos pétreos generados a partir de estos materiales en aplicaciones de cierto valor añadido.

Los materiales aislantes también pueden estar implicados en esta medida, siendo preferible la utilización de materiales que puedan reemplazarse fácilmente a aquellos que queden «adheridos» a la superficie portante (tabiques, muros, etc.). De modo general, en materiales compuestos, serán necesarias aplicaciones que a su fin de vida permitan separar los distintos componentes de modo que, como se ha indicado, cada uno pueda incorporarse a su corriente de gestión de residuos.

Se considerarán componentes reciclables aquellos que puedan separarse fácilmente en las distintas corrientes de residuos (vidrio, distintos tipos de plásticos, madera, metal, fracción pétrea, etc.). Por lo tanto, los materiales que incorporan componentes embebidos (tuberías, cables de electricidad y telecomunicaciones, etc.) no se consideran reciclables. Sin embargo, se considera que las armaduras y el mallazo de acero embebidos en los componentes de hormigón armado (vigas, pilares, forjados, etc.) no restan reciclabilidad a estos componentes ya que pueden separarse fácilmente por machacado y posterior separación magnética.

Los productos de construcción que vayan adheridos, como el linóleo, o proyectados, como ciertos aislantes, hacen que el componente no sea recicitable a su fin de vida. En el caso de componentes complejos que consideran distintos materiales en su composición, deberá poderse separar fácilmente los componentes del mismo tipo (plásticos, aluminio, acero, vidrio, madera, etc.).

Igualmente, deberá minimizarse el espesor del enlucido (máximo 2 cm) a fin de aumentar el valor añadido en el futuro reciclado de los residuos pétreos.

En caso de tener que actuar sobre un edificio existente, o previamente a la construcción de otro nuevo que disponga de material que pueda ser reutilizado, se puede considerar la reutilización de materiales: elementos prefabricados, ladrillos, revestimientos, suelos, marcos y ventanas, puertas, mobiliario, etc.

No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.



La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1630/1992 y su modificación RD 1329/1995.

- **Derivadas de afección aeronáutica.**

Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que responde a lo estipulado en la figura RE.4 del Informe de AENA sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación de Málaga.

Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones dominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

3.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado.
E.- Educativo.
2. Usos compatibles.
No se contemplan.
3. Usos alternativos.
No se contemplan.
4. Se tendrán en cuenta las condiciones de la implantación efectiva del uso dotacional de las Normas del Plan General de Ordenación (artículo 6.8.4.).

3.4. Condiciones acústicas.

Debe comprobarse mediante mediciones acústicas in situ una vez la actuación se encuentre finalizada, el cumplimiento de los estándares acústicos impuestos. Dada la distribución prevista en el sector, las mediciones que serán necesarias son estas:

- Evaluación de los objetivos de calidad acústica en parcelas sensibles más afectadas por el ruido ambiental en la zona.

- La metodología de medición debería seguir las pautas descritas en la IT2 del Decreto 6/2012, referente a la evaluación de los objetivos de calidad acústica de áreas urbanizadas.
- Para la evaluación deberán emplearse sonómetros integradores - promediadores de clase 1, con certificado de verificación periódica en vigor en cumplimiento de la Orden ITC/2845/2007 de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.
- Los ensayos deberán estar suscritos por técnico competente conforme a la definición del artículo 3.b del Decreto 6/2012, de 17 de enero

Para mitigar el exceso de nivel sonoro en la parcela se precisará la **implantación de una pantalla acústica**, si bien su eficacia se verá condicionada por las limitaciones físicas impuestas por los viales adyacentes al sector. Por tanto, además de lo anterior, se deberá respectar cierto **retranqueo del futuro edificio a construir respecto del perímetro norte**.

Tal como se define en el estudio acústico, la eficacia de las pantallas acústicas radica, entre otras cuestiones, en la definición de una longitud suficiente como para cubrir toda la zona de influencia y en la selección de una altura suficiente como para lograr un ángulo de difracción elevado para todas las longitudes de onda audibles. Ubicaciones alejadas del foco emisor del sonido resultan poco prácticas, por lo que la ubicación más adecuada será a pie de la propia infraestructura viaria.

Esta pantalla tendrá las siguientes características:

Tipo de pantalla acústica	Metálica absorbente
Absorción acústica mínima (DL_a) ³	20 (A4)
Aislamiento acústico mínimo (DL_R) ⁴	26 (B3)
Longitud total (m)	100
Altura relativa (m)	3,5



³ EN 1793-1:1997

⁴ EN 1793-2:1997



El material propuesto presenta varias ventajas respecto a otro tipo de soluciones, como son unos costes de instalación, mantenimiento y reposición relativamente bajos, un bajo peso, lo cual facilita su manipulación y disminuye la envergadura de la cimentación requerida y unas elevadas prestaciones acústicas combinadas (aislamiento y absorción acústica).

Dicha pantalla será recubierta a su vez con otra pantalla vegetal, mediante la plantación a tresbolillo, formada preferentemente los individuos preferentemente trasplantados de las zonas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, C-1, E-1 y E-2.

4. Zona equipamiento de interés público y social (E-S).

4.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario público con uso social existente en el sector, provenientes de las cesiones gratuitas y obligatorias .

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

4.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Edificabilidad máxima: Existente ($1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)
2. Ocupación máxima de parcela: La ocupada por la edificación existente.
3. Altura máxima edificable. La altura máxima edificable será la existente.
4. Separación a linderos públicos y privados: Se mantendrá la ubicación y morfología de las edificaciones existentes, siendo el objetivo la puesta en valor de las mismas, por lo que tan solo se contempla su rehabilitación.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle. La edificabilidad no podrá incrementarse.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

4.3. Condiciones de uso.

5. Uso pormenorizado.

S.- Servicio de Interés Público y Social (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).



6. Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios en parcelas distintas a las existentes), parques y jardines públicos, aparcamientos.

7. Usos alternativos.

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

8. Se tendrán en cuenta las condiciones de la implantación efectiva del uso dotacional de las Normas del Plan General (artículo 6.8.4.).

De igual forma el cambio del uso pormenorizado al alternativo, en el supuesto de desafectación de su destino público, precisará la justificación de la innecesidad de su destino al uso establecido, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.a) 2^a de la LOUA.

9. Dado que el edificio existente catalogado como SIPS se encuentra catalogado como BIC, se atenderá específicamente a las "Condiciones derivadas de la Catalogación BIC" incluida en el Condicionado General de este documento

4.4. Condiciones BIC.

El objetivo principal de la protección establecida es garantizar la integridad material de las estructuras emergentes del Bien y asegurar su correcta percepción e integración territorial.

Son normas generales para el bien y su entorno:

1. En el Bien:

1.4. Se deben promover intervenciones destinadas a la conservación y restauración del arca principal y el resto de estructuras conservadas del acueducto.

1.5. Se promoverán los usos culturales del arca y elementos asociados.

1.6. Para la correcta protección y salvaguarda del acueducto es necesaria la eliminación progresiva de elementos distorsionantes adosados al bien tales como edificaciones, cableado, antenas, rótulos o cualquier otro elemento que agrede la materialidad del bien o distorsione su percepción.

2. En el entorno:

3.1. Se promoverá la adecuación de los ámbitos colindantes al bien como zonas verdes, parques lineales o espacios libres que promuevan rutas culturales de conocimiento y disfrute del acueducto.

3.2. En suelo rural cualquier cambio en los usos agrícolas actuales deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Son actuaciones exentas de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, y por tanto no necesitarán autorización previa las siguientes actuaciones relacionadas con el mantenimiento y reparación de infraestructuras y edificaciones que, por su bajo nivel de intervención, no afectan a la protección y preservación del Bien y de su entorno:



- Obras de mantenimiento y reparación en el exterior de las edificaciones: carpinterías, cerrajerías, enfoscados y revestimientos, cubiertas, terrazas.
- Reforma interior de edificaciones destinada a su redistribución interior y/o mejora de las instalaciones.
- Mantenimiento y reparación del viario existente siempre que no implique remoción de tierra ni ampliación del ancho de vías o aceras.
- Mantenimiento y limpieza de zonas ajardinadas.
- Mantenimiento y reparación de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones existentes, siempre que no exista remoción del terreno.
- Actuaciones y labores propias del aprovechamiento agrícola, mantenimiento de sistemas de riego en el entorno siempre que no impliquen remoción del terreno ya sea por medios manuales o mecánicos.

Actuaciones expresamente prohibidas:

No podrán permitirse en el Bien y su entorno las siguientes actuaciones que suponen una agresión directa a los valores del acueducto de la Fuente del Rey:

8. Demolición, sustitución, ocultación, remoción y modificación de trazado y estructuras vinculadas al acueducto.
9. Ampliación de las construcciones preexistentes que apoyan o se adosan al bien.
10. Instalación de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, sistemas de riego o cualquier otra infraestructura que afecte al trazado del acueducto o se adose a cualquiera de sus estructuras.
11. Apertura de caminos o viales que afecten al trazado del bien.
12. Instalación de estructuras para cultivo bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.
13. Instalación de cercas o vallados adosados a los restos del bien.
14. Acopio de material o escombros de cualquier naturaleza tanto en el bien como en el entorno.

4.5. Condiciones de diseño.

- **Derivadas de condicionantes ambientales.**

Existen muchos materiales de construcción que incorporan un porcentaje significativo de materia prima de origen reciclado. El contenido del material reciclado es habitualmente expresado como un porcentaje en peso sobre el total del producto. Se deben elegir materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos).



En referencia a la fracción pétrea, un aspecto de gran importancia se relaciona con el enlucido interior, este puede realizarse con yeso o con cal. La elección de un método u otro dependerá del material base sobre el que se realiza el enlucido y de la influencia del ambiente interior. La minimización de los espesores del enlucido permitirá el futuro reciclado de los residuos pétreos generados a partir de estos materiales en aplicaciones de cierto valor añadido.

Los materiales aislantes también pueden estar implicados en esta medida, siendo preferible la utilización de materiales que puedan reemplazarse fácilmente a aquellos que queden «adheridos» a la superficie portante (tabiques, muros, etc.). De modo general, en materiales compuestos, serán necesarias aplicaciones que a su fin de vida permitan separar los distintos componentes de modo que, como se ha indicado, cada uno pueda incorporarse a su corriente de gestión de residuos.

Se considerarán componentes reciclables aquellos que puedan separarse fácilmente en las distintas corrientes de residuos (vidrio, distintos tipos de plásticos, madera, metal, fracción pétrea, etc.). Por lo tanto, los materiales que incorporan componentes embebidos (tuberías, cables de electricidad y telecomunicaciones, etc.) no se consideran reciclables. Sin embargo, se considera que las armaduras y el mallazo de acero embebidos en los componentes de hormigón armado (vigas, pilares, forjados, etc.) no restan reciclabilidad a estos componentes ya que pueden separarse fácilmente por machacado y posterior separación magnética.

Los productos de construcción que vayan adheridos, como el linóleo, o proyectados, como ciertos aislantes, hacen que el componente no sea recicitable a su fin de vida. En el caso de componentes complejos que consideran distintos materiales en su composición, deberá poderse separar fácilmente los componentes del mismo tipo (plásticos, aluminio, acero, vidrio, madera, etc.).

Igualmente, deberá minimizarse el espesor del enlucido (máximo 2 cm) a fin de aumentar el valor añadido en el futuro reciclado de los residuos pétreos.

En caso de tener que actuar sobre un edificio existente, o previamente a la construcción de otro nuevo que disponga de material que pueda ser reutilizado, se puede considerar la reutilización de materiales: elementos prefabricados, ladrillos, revestimientos, suelos, marcos y ventanas, puertas, mobiliario, etc.



No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.

La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1630/1992 y su modificación RD 1329/1995.

- **Derivadas de afección aeronáutica.**

Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que responde a lo estipulado en la figura RE.4 del Informe de AENA sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación de Málaga.

Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones dominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

4.6. Condiciones acústicas.

Debe comprobarse mediante mediciones acústicas *in situ* una vez la actuación se encuentre finalizada, el cumplimiento de los estándares acústicos impuestos. Dada la distribución prevista en el sector, las mediciones que serán necesarias son estas:

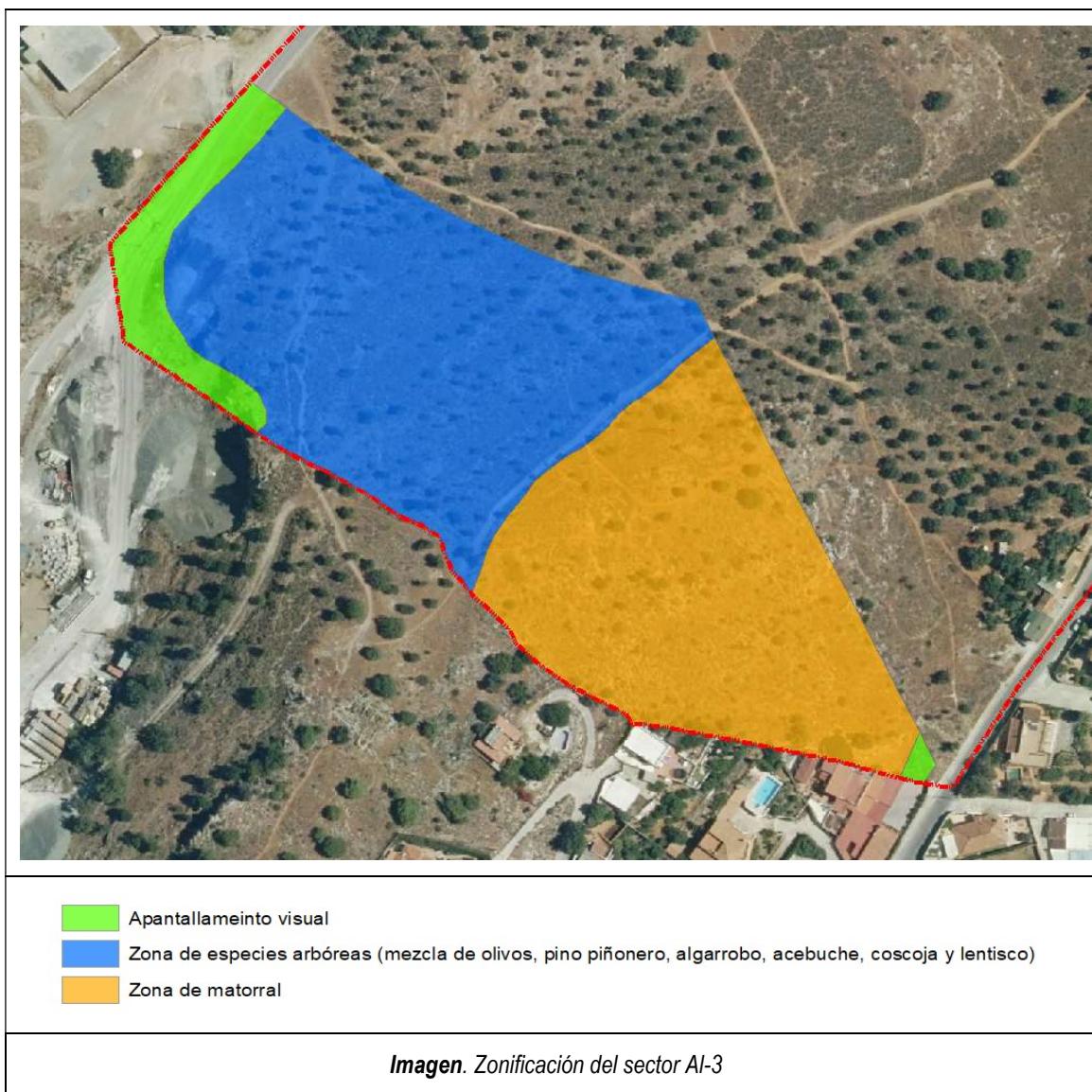
- Evaluación de los objetivos de calidad acústica en parcelas sensibles más afectadas por el ruido ambiental en la zona.
 - La metodología de medición debería seguir las pautas descritas en la IT2 del Decreto 6/2012, referente a la evaluación de los objetivos de calidad acústica de áreas urbanizadas.
 - Para la evaluación deberán emplearse sonómetros integradores - promediadores de clase 1, con certificado de verificación periódica en vigor en cumplimiento de la Orden ITC/2845/2007 de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.
 - Los ensayos deberán estar suscritos por técnico competente conforme a la definición del artículo 3.b del Decreto 6/2012, de 17 de enero

5. Zona áreas libres. (AL).

Estos espacios se regularán íntegramente por las condiciones generales y particulares establecidas por el Plan General para el desarrollo de espacios libres.

Supletoriamente, y derivados del Informe Ambiental Estratégico del ámbito regirán las siguientes limitaciones:

En el extremo suroeste, fuera de los límites del Sector, se encuentra una cantera destinada a la extracción de áridos próxima al AL-2. De acuerdo a la zonificación propuesta, las parcelas destinadas a uso residencial están ocupadas a día de hoy por vegetación. Con el fin de disminuir el impacto visual generado con la cantera, **todos los individuos afectados por las parcelas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, C-1, E-1 y E-2 se trasplantarán al AL-2 de manera que se aumente la densidad de arbolado**, creando un bosquejo mediterráneo caracterizado por especies tales como la coscoja, el olivo, el lentisco, etc. Con todo ello, no solo se ve incrementada la calidad visual del observador, sino que también se favorece la calidad del aire, y se contribuye a la disminución del cambio climático, entre otros aspectos.





Se realizará una zonificación para la distribución de toda esta vegetación tal y como se observa en la imagen anterior, en la que se establecerán distintas áreas que albergarán un tipo de vegetación u otro. Cabe mencionar, que todo el olivar natural propio del sector permanece en su ubicación original. La finalidad es ir sustituyendo el olivar natural por vegetación mediterránea a medida que aumenta la altitud en el sector.

Las especies seleccionadas para la plantación son las siguientes:

Especies seleccionadas	
Herbáceas	<i>Thymus vulgaris</i> (tomillo) <i>Stipa tenacissima</i> (esparto)
Arbustivas/Matorral	<i>Retama sphaerocarpa</i> (retama) <i>Rosmarinus officinalis</i> (romero) <i>Chamaerops humilis</i> (palmito)
Arbóreas	<i>Olea europaea</i> (olivo) <i>Ceratonia siliqua</i> (algarrobo) <i>Olea europaea var. sylvestris</i> (acebuche) <i>Pinus pinea</i> (pino piñonero) <i>Quercus coccifera</i> (coscoja) <i>Pistacia lentiscus</i> (lentisco)

○ SOBRE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Se ha consultado la información relativa a los HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO en relación con la zona de estudio. A partir de la capa de información procedente de la REDIAM, que corresponde a la publicación año 2015. Donde se muestra un listado de los Hábitat de Interés Comunitario presentes en cada tesela que se presenta para Andalucía. Integrado en la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía, siguiendo las directrices del Sistema Cartográfico de Andalucía.

La Directiva Hábitats define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien
- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquellos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

En total, el anexo I de la Directiva identifica 231 tipos de hábitat de interés comunitario. Su descripción y su caracterización ecológica están recogidas en el Manual de Interpretación de los Hábitats de la Unión Europea.

Del conjunto de tipos de hábitat incluidos en el anexo I de la Directiva, 118 (un 51%) están reconocidos oficialmente como presentes en España, según las listas de referencia correspondientes a las regiones biogeográficas Alpina, Atlántica, Macaronésica y Mediterránea y a las regiones marinas Atlántica, Macaronesia y Mediterránea.

Dentro de la zona de estudio se han localizado dos teselas que se han recogido en la cartografía adjunta en el ANEJO y que esquemáticamente se puede observar a continuación:



Imagen de los HICs en el entorno de estudio.

Las teselas que se ubican dentro del área de estudio son dos:



Red de Información Ambiental de Andalucía	
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
REDIAM: Capa única de distribución de los Hábitats de Interés de Comunitario	
Hábitats presentes	5330_2, 5330_6, 6220_1*-, 8220
Número de hábitats prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios propuestos para gestionar como prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios	3
Número de hábitats prioritarios propuestos para gestionar como no prioritarios	1

Red de Información Ambiental de Andalucía	
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
REDIAM: Capa única de distribución de los Hábitats de Interés de Comunitario	
Hábitats presentes	6310
Número de hábitats prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios propuestos para gestionar como prioritarios	0
Número de hábitats no prioritarios	1
Número de hábitats prioritarios propuestos para gestionar como no prioritarios	0

Es de interés la existencia de un hábitat de interés prioritario 6220_1*

La descripción de cada HICs se recoge en la siguiente tabla:

Tesela de afección 1: 5330_2, 5330_6, 6220_1*-, 8220	
HIC	DESCRIPCIÓN
5330_2	Matorrales altos de carácter termófilo, que encuentran su óptimo en los pisos bioclimáticos termomediterráneo y mesomediterráneo inferior, ocupando zonas mas térmicas, exposiciones soleadas, y ambientes xéricos. Dentro de estos hábitats destacan los lentiscares y acebuchales, así como formaciones dominadas por otras especies de carácter termófilo como arrayán (<i>Myrtus communis</i>), coscoja (<i>Quercus coccifera</i>), <i>Rhamnus lycioides</i> subsp. <i>oleoides</i> o palmito (<i>Chamaerops humilis</i>).
5330_6	Comunidades de matorral con un marcado carácter termófilo y caracterizado por un alto grado de endemidad, tanto de las especies que las componen como de la propia formación en sí. Entre ellas encontramos formaciones exclusivas de serpentinas y peridotitas, de dolomías o de



	calizas. Las comunidades que componen este HIC se caracterizan por constituir una etapa de sustitución dentro de formaciones seriales propias de nuestra comunidad.
6220_1*	HIC fitocenológico, es decir, la presencia del hábitat se asocia a la existencia de una serie de comunidades vegetales y taxones característicos. Se ha propuesto la creación una serie de subtipos del hábitat relacionados con el inicial 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del <i>Thero-Brachypodietea</i>
8220	Hábitat que comprende los roquedos de componente vertical (farallones, cantiles, cinglos, paredones, escarpes, cortados, riscos, peñas, etc.) de naturaleza silícea, con vegetación dispersa que enraíza en las fisuras y grietas. Los roquedos de serpentinas y peridotíticas no están incluidos en este HIC. La estructura y la fisiognomía de las comunidades vegetales que colonizan estas rocas tiene características similares a las del hábitat 8210
Tesela de afectación 2: 6310	
HIC	DESCRIPCIÓN
6310	Formaciones seminaturales de pastizal arbolado con un dosel de especies arbóreas esclerófilas, de densidad variable, compuesto sobre todo, por encinas (<i>Quercus ilex</i> subsp. <i>ballota</i>), alcornoques (<i>Q. suber</i>), quejigos (<i>Q. faginea</i>) u otras especies de frondosas como acebuche (<i>Olea europaea</i> subsp. <i>sylvestris</i>), algarrobos (<i>Ceratonia siliqua</i>)

Si se superponen sobre la zonificación podemos observar:

QUE LA TESELA 1, en la que se ubica el HICs, 6220_1* prioritario, se encuentra afectado por el área libre 2 principalmente, si bien también es cierto que se afecta por un vial interior y por el entronque principal con la carretera de Coín.

QUE LA TESELA 2, donde se ubica el HIC 6310 se encuentra en el centro de la parcela y estaría afectado por el residencial y viales interiores, si bien este HIC no es de interés prioritario ni contempla especies prioritarias.

○ **IMPACTOS SOBRE ECOSISTEMAS NATURALES**

Este punto va referido a las alteraciones que pueden producirse sobre los biotopos y la vegetación y fauna de los mismos, presentes en la zona objeto del Plan parcial como consecuencia del desarrollo de la ordenación propuesta.



Alteración sobre la Vegetación: Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes.

El ámbito se caracteriza en su mayoría por una vegetación procedente de olivar abandonado en el que se han desarrollado otras especies de matorral y pies arbóreos.

Los impactos generados por la ordenación dependerán de qué tipo de vegetación afecten y de la superficie afectada por las mismas, así como las medidas correctoras que se planteen y la mejora de zonas verdes y recuperación ambiental de estas áreas con vegetación autóctona, **conservando aquellos elementos que puedan presentar más valor ambiental, tales como los pies de pies arbóreos de forma general que incluya una trasplanta de las zonas residenciales y urbanas a las zonas verdes y libres.**

Analizado el impacto de la ordenación propuesta, se concluye que la misma no genera impacto aplicando medidas correctoras de trasplante sobre pies singulares. Crecimiento y desarrollo previsto en el Plan parcial para repoblaciones y recuperación con especies autóctonas.

Los impactos sobre la fauna, se manifiestan durante la fase de obra ya que se provoca su desplazamiento, se puede decir que en la calidad faunística de la zona presenta un carácter medio.

Al tratar de un medio urbano, la fauna afectada será mínima y estará ligada a la que pudiera existir en las zonas verdes modificadas en niveles de avifauna, y microfauna asociada a las zonas ajardinadas.

Habrá de tenerse en cuenta lo indicado en el apartado de Normativa Ambiental referente a la lucha contra incendios forestales, que será vinculante para el desarrollo de las zonas verdes del ámbito.

5.1. Condiciones BIC.

Dado que la Alcubilla principal, y el primer tramo del trazado del acueducto de la Fuente del Rey se localizan en una de las zonas verdes del ámbito, habrán de tenerse en cuenta las limitaciones que establece la catalogación BIC del bien, descritas en el apartado 3.4.4. de la memoria de este PPO.



E. NORMATIVA AMBIENTAL.

1.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico

Con fecha 27 de enero de 2020, se emite informe por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del informe ambiental estratégico anexo a este PPO:

Protección relativa al Dominio Público Hidráulico

Es objeto del presente apartado analizar si la actuación propuesta, puede suponer algún tipo de impacto en el dominio público hidráulico, y en su caso, analizar si las medidas que se proyectan son suficientes para minimizar el daño, para que en su caso pueda ser admitida la alternativa elegida, al tratarse de un impacto moderado.

Los impactos que se pueden producir en el dominio público hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público, de los cauces, el uso del agua y la generación de efluentes. A tal efecto, se tendrán en cuenta los factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

También es relevante el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para obtener un uso eficiente.

El art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, establece la definición de dominio público hidráulico, considerando como tal:

- 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, a los efectos de los actos de disposición o de afectación de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación del agua de mar.

Con carácter general, el tratamiento que se dé al dominio público hidráulico deberá ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

La consecución y logro de los objetivos ambientales tendrá repercusiones sociales y económicas positivas, que en relación al medio hídrico propiciaran un medio renovado y mejorado. Desde el punto de vista económico, se considera que se deberán destinar mayores recursos cuantitativos para la implantación de las medidas que consigan una gestión eficaz. En este sentido, se valorará la incorporación de recursos no convencionales que conllevarán un aumento del coste repercutido.



Aguas continentales. Aguas superficiales

Estudiada la zona en la que se sitúa la parcela, nos consta como dominio público hidráulico de cauces, el Arroyo La Calera y otro arroyo innombrado, aportándose estudio hidrológico hidráulico para los cauces indicados . A tal efecto se deberá tener en cuenta los artículos 5 y 6 del TRLA.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones.

En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Tanto el uso residencial, como el uso equipamiento, quedan fuera de la zona de servidumbre del arroyo cañada de la calera, pero se observa que se encuentra en la zona de policía, ya que se encuentra en la zona de 100 m que linda con el cauce.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como 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. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

La ficha urbanística del sector, que afecta a los cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección, recoge tal afección y la limitación de usos. Para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

Riesgos de inundación

Se entiende por zonas inundables los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

A tal efecto, se identificarán las zonas con riesgo de inundación tanto hidráulicas como costeras y se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de inundación, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones aisladas o construidas sin autorización que por encontrarse en lugares de riesgo quedarán fuera de ordenación.

Respecto del estudio de inundabilidad el Rio Guadalhorce, se comprueba que no existe riesgo de inundabilidad.

Aguas continentales. Aguas subterráneas:

El ámbito que cubre el sector objeto del plan parcial, está afectado directamente por la existencia de una masa de aguas subterránea, distinguimos con código europeo las siguiente masa de agua ES060- MSBT060.037, que según el Plan Hidrológico vigente se encuentra en un estado global de MALO, resultando que los principales problemas que presenta son: Contaminación de nitratos por origen industrial y sobreexplotación de acuíferos,



intrusión marina y otros procesos de salinización.

El art. 6 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

En los casos en los que una masa de agua esté tan afectada por la actividad humana que sea excesivamente difícil su recuperación, se podrán establecer objetivos medioambientales con arreglo a criterios adecuados. Asimismo, se debe tener en cuenta el Grado de susceptibilidad a la contaminación en un acuífero, por infiltración a través de la zona no saturada (grado de permeabilidad), más otros factores que también intervienen: profundidad de la zona saturada, conductividad hidráulica del acuífero, pluviometría, pendientes, etc.

Los principales impactos que pudieran afectar la Hidrología, se producen por la probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados.

No obstante, se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales, así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites u otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el tratamiento de los vertidos líquidos o sólidos que se generen, comprensivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento. No obstante, se trata de un suelo urbano, y la probabilidad de que se produzca un evento de vertido de efluentes que llegue a la masa de agua, es poco probable.

Abastecimiento de agua

Los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la información que corresponda según lo determinado en el presente apartado y en el correspondiente condicionado.

Saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales

Es competencia del municipio, el tratamiento de las aguas residuales urbanas, el art. 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas para Andalucía, señala que corresponde al municipio en materia de aguas el saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillados municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

Asimismo, es competencia del Ayuntamiento la depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la interceptación y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas. También le corresponde el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red.

En materia de Saneamiento y depuración, es de aplicación el art. 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

De cualquier forma, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.



El Ayuntamiento deberá solicitar, con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Consideraciones en materia de vías pecuarias.

El informe emitido el 15 de julio de 2021 por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial, y del que consta copia en el informe ambiental estratégico, recoge que la clasificación de la Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana, se realizó mediante Resolución de 17 de febrero de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias que se citan en la provincia de Málaga (BOJA n.º 44, de 05/03/2009). La anchura legal con que aparece en la clasificación es 20 metros.

Cumpliendo lo recogido en "DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR SUS-CH-3 "EL HIGUERAL" en el sentido de excluir del desarrollo del sector la superficie ubicada a 10 metros del eje de la carretera (situada al norte), la propuesta no afectaría a la vía pecuaria Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana.

Cualquier ocupación o actuación que requiera la modificación de las características físicas sobre la vía pecuaria requerirá la correspondiente solicitud por su promotor conforme a lo recogido en el Reglamento de Vía Pecuarias de Andalucía. Según se recoge en la documentación nos encontramos en suelo urbanizable sectorizado y por tanto puede resultar de aplicación el contenido del art 9 sobre regulación de usos en vías pecuarias que discurren por suelo urbanizable de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, como competencia propia municipal.

3. Consideraciones en materia de Patrimonio Histórico y Cultura.

Con fecha 11 de noviembre de 2019 se emite informe por parte de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En el mismo se concluye que:

En la zona este del Sector se localiza el Acueducto de la Fuente del Rey, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Sitio Histórico por el Decreto 87/2018, de 8 de mayo (BOJA núm 91, de 14 de mayo de 2018).

En el documento presentado, parte del bien de la Fuente del Rey (El Arca Principal de Acueducto, un registro y la canalización que los une) y parte del entorno del Sitio Histórico inscrito como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz están dentro de la zonificación propuesta por el Plan Parcial de Ordenación como zona Verde.

Con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Parcial se solicitará informe a la Delegación territorial competente en materia de Cultura.

El contenido del informe se adjunta como parte del Anexo II del Informe Ambiental Estratégico.

4. Consideraciones en materia del Medio Natural

Con fecha 27 de abril de 2020 se emite informe por parte del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A la vista de dicho informe con fecha 23 de junio de 2020 se requiere al titular que aporte adenda al documento ambiental estratégico presentado, en la que se de cumplimiento a lo señalado por el Servicio de Gestión

del Medio Natural. Dicha adenda presentada por el Ayuntamiento de Málaga el 9 de noviembre de 2020 fue informada por el Servicio de Gestión del Medio Natural en fecha 29 de marzo de 2021.

A continuación se resumen las determinaciones de dichos informes debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del Informe ambiental estratégico anexo:

Consultada la información distribuida en base al 'Sistema de Información sobre el Patrimonio Natural de Andalucía, se han identificado afectados por el presente plan parcial los H.I.C. 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp en 30635 m² y la alianza (HIC 6220-1*, 5330-6 y 5330-2) 6220-1*-Pastizales vivaces neutrobasófilos mediterráneos (Lygeo-Stipetea). (*- hábitat prioritario a nivel europeo pero propuesto como no prioritario para Andalucía); 5330-6 Matorrales de sustitución termófilos con endemismos y 5330-2 Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion).

En relación a los Espacios Naturales Protegidos, el contenido concerniente a este plan parcial no queda incorporado dentro de los límites de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). Respecto a la fauna, mencionar que la zona tiene cierto interés para pequeños quirópteros (murciélagos). La existencia de ruinas de edificaciones antiguas puede propiciar la adopción de oquedades en éstas como refugio de quirópteros, aves nocturnas y reptiles, por lo que se debe prestar atención especial antes de la realización de las demoliciones.

Relativo a la flora protegida y de interés (FAME), integrado en el sistema de información geográfica REDIAM, de apoyo a la localización y seguimiento de la flora amenazada y de protección especial de Andalucía a escala de detalle información actualizada, no aparece ningún taxón dentro de los límites del presente plan parcial.

La adenda muestra el rediseño del trazado urbano a fin de solventar varios condicionantes encontrados derivados de los requerimientos aparecidos por los informes recibidos de distintos entes o departamentos. El resumen de la ordenación propuesta plantea una zonificación que destina 45129,74 m² a áreas libres públicas. Esta superficie queda distribuida en dos áreas libres AL-1 y AL-2. Se plantea la compensación de la superficie de 3000 m² del Hábitat de Interés Comunitario de carácter prioritario cod. 6220-1*(Pastizales vivaces neutro-basófilos mediterráneos (LygeoStipetea), de los 11.581,61 m² totales . Se ampliará esta zona con pastizal de gramíneas vivaces formado por especies como la Stipa tenacissima, Festuca scariosa, Brachypodium retusum y la Hyparrhenia hirta. Igualmente se propone trasplantar de los pies arbóreos aptos para aumentar la densidad de árboles de las áreas libres desde la superficie en el que se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario No Prioritario 6310 (Dehesas perennifolias de Quercus spp) 30.680,85 m². Tanto la compensación como el destino de los árboles tendrán su destino en el área libre AL-4 (Actualmente AL-2). Además, se pretende naturalizar el sector mediante la plantación de una serie de especies autóctonas. En el siguiente plano se muestra la zona remarcada en rojo como la porción del HIC 6220-1 que ha de ser compensada superficialmente.



Del cómputo global de superficie se tiene que tan sólo 3000 m² de la triple alianza se afectada por un vial, por lo que queda compensado en el AL-4 (actual AL-2), el cual parece que mantiene unas características ecológicas



parecidas a la original. Por otra parte está la superficie del HIC 6310, que será compensado y se traslocarán los ejemplares arbóreos. En este sentido, al tener unas condiciones ecológicas similares y tratarse de una dehesa de frondosas, no parecer ser complejo en exceso dicha migración a las superficies de áreas libres. El computo global de superficies de áreas libres es de 415.129,74 m² y el del total de los HIC es 42.260 m². Dado lo anteriormente analizado, las soluciones planteadas en la adenda de la memoria del plan parcial tienen una orientación correcta con el objeto de compensar y mantener las superficies de los hábitat de interés comunitario 6310 y sobretodo la superficie del 6220-1* prioritario (en alianza con otros dos HIC no prioritarios). Por un lado, la parte del HIC prioritario, tan sólo es 3000 m² que se encuadrarían dentro del AL4 (actual AL-2) y que unido a las tareas programadas de fortificación del hábitat equivaldría a una mejora de la situación actual. El cómputo global de superficies destinadas a áreas libres nos arroja un monto parecido al existente de HIC, por lo que no se considera que haya una pérdida sustancial de superficies.

Condicionantes:

En la creación de jardines deberán eliminarse los ejemplares de especies exóticas invasoras que pudiesen existir, en base a lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, así como la prohibición de la utilización de estas especies en nuevas áreas verdes públicas y en los jardines privados.

En cuanto a la fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio del desarrollo urbanístico, se deberán realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones a estas especies. En el caso de encontrar nidos se deberá comprobar si están ocupados o no y en caso positivo se deberá esperar a que termine la cría y desarrollo de la especie y los ejemplares abandonen completamente el nido de forma natural. En ningún caso se trasladarán a otras ubicaciones aquellos nidos que estén ocupados.

Para el caso de desalojo de quirópteros, se debe realizar en períodos de actividad de los murciélagos, evitando las épocas de hibernación y reproducción. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.

En caso de encontrar especies de fauna o flora amenazada, se paralizarán las obras de inmediato y se pondrá en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes. En las líneas eléctricas aéreas, tanto en suelo urbanizable, como en no urbanizable, se estará sujeto al Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. En relación a la infraestructura viaria en el municipio, deberá incorporarse el condicionado relativo a paso de la fauna silvestre, respecto al diseño de cunetas y de pasos de agua o alcantarillas en carreteras y caminos. En el caso de las primeras, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior. La pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta será inferior al 57%.

Respecto a las alcantarillas, se deberá dotar a estas de un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado. Se adoptarán las medidas preventivas oportunas para evitar cualquier posible afección negativa a los cursos de agua, así como a la vegetación y fauna de ribera asociada a los mismos.

5.- Consideraciones en materia de lucha contra los incendios forestales

El 23 de abril de 2021 se recibe en el Departamento de Prevención y Calidad Ambiental de la Delegación Territorial, mediante nota de régimen interior, informe del Centro Operativo Provincial, donde se señala que el Sector SUS-CH-3 "El Higueral" está clasificado por el vigente PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable



Sectorizado. El Plan Parcial de Ordenación pretende llevar a cabo las determinaciones urbanísticas del citado PGOU.

El municipio de Málaga está incluido como Zona de Peligro afectado por riesgo de Incendio Forestal (Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía).

Los terrenos objeto del presente documento se encuentran en Zona de Influencia Forestal, conforme al artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, al encontrarse a menos de 400 metros de terrenos forestales, definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Asimismo, dichos terrenos se encuentran en un área de Interfaz urbano-forestal, la cual está definida por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales como aquella zona en la que las edificaciones entran en contacto con el monte. El fuego desarrollado en esta zona, no sólo puede alcanzar las edificaciones, sino que además puede propagarse en el interior de las zonas edificadas, cualquiera que sea la causa de origen.

De todo lo anterior se extraen las siguientes conclusiones:

El Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales del municipio de Málaga determinará la necesidad de redactar el correspondiente Plan de Autoprotección de la urbanización a construir.

En todo caso, se deberán atender las especificaciones contenidas en el ANEXO II: Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal, del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales (BOE núm. 293, de 7/12/2013), al encontrarse los terrenos proyectados dentro de la zona de influencia forestal.

6.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Con fecha 13 de octubre de 2020, se emite informe por parte del Departamento de Calidad del Aire de la Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II de informe ambiental estratégico:

Contaminación acústica

En lo concerniente a aislamiento acústico se atenderán a las medidas preventivas determinadas en el estudio acústico anexo y deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 al diseño de las edificaciones que se destinen a los usos más sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a la fuente de ruido más significativa como es el tráfico rodado, ya que el estudio acústico aportado indica la existencia de una zona de conflicto a causa de niveles sonoros más altos en el área E-2 que en el resto del sector por la proximidad de la carretera A-404.

Por otra parte se deberá realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez ejecutada



la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

Contaminación lumínica

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenida en el plan parcial les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, de 9 de julio de 2007.

7.- Consideraciones en materia de Residuos y Calidad del Suelo.

Con fecha 20 de julio de 2021 se emite informe por parte del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del Informe ambiental estratégico:

Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente Plan Parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos no peligrosos y Residuos urbanos o asimilables a urbanos.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá



actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra. Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos. Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se lleva a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden. Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre. Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización



de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada. Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión. Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.



6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente justificación normativa a los efectos de cumplimiento del artículo 19.1.a) 3^a de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía, realizando un estudio pormenorizado de los costes derivados de la implantación del Sistema.

El objeto del informe de sostenibilidad económica tal como se describe en el artículo 22.4 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), es determinar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha de prestación de servicios resultantes.

Dado que se trata de un sistema de Compensación, toda la tramitación administrativa, así como los gastos de urbanización correrán a cargo de los propietarios del suelo componentes del Sector.

2. GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN.

Los gastos previstos en el desarrollo del Sector SUS-CH.12 "El Higueral", se plantean bajo los siguientes conceptos tomados como cargas:

- **Gastos por proyectos, gestión y administración.**
- **Gastos por implantación de las infraestructuras.**

Todos ellos previstos en **Art. 113 Gastos de urbanización, de la LOUA**, y que mas adelante exponemos.

- GASTOS POR IMPLANTACIÓN DE LA URBANIZACION.

Estos gastos se dividen a su vez en tres tipos, uno correspondiente a las obras las interiores del Sector, consistentes en ejecución de la red viaria, tanto a nivel de tráfico rodado como peatonal, implantación de los distintos servicios (agua, electricidad, alumbrado público, saneamiento y telefonía), por otro lado los gastos correspondientes a las conexiones de estas infraestructuras con las existentes en el exterior del Sector, y por último los correspondientes a la implantación de la infraestructura que forma parte de los Sistema Generales, que se diseña y determina el Planeamiento. Apuntando que los gastos de urbanización parten de un coste valorando los distintos suelos tratados a precio de mercado, entendiendo es una evaluación provisional a resultados de los datos que aporte el Proyecto de Urbanización que se redacte. Pasando a continuación a exponer los distintos costes. Y



todo ello de acuerdo con el **Art. 113 Gastos de urbanización, de la LOUA**, que exponemos a continuación a los efectos de su cumplimentación:

1.- La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondiente a los siguientes conceptos:

a). Obras de viabilidad, es las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b). Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para pluviales y estaciones depuradoras , en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c). Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra-incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como alumbrado eléctrico, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d). Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amoblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e). Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administración del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f). Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que proceden a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones , obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.

h). Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i). Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supra-



municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases de suelo.

j). Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que e impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k). Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2).Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de ejecución por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3). Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de la prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

A continuación en base al articulado anteriormente expresado pasamos a documentar cada uno de los gastos, sin incluir el IVA.

OBRAS DE URBANIZACION INTERIORES AL SECTOR.

Respecto vialidad, pavimentación de calzadas, aparcamientos y acerados, así como canalizaciones para servicios en el subsuelo, obras de saneamiento para aguas pluviales como fecales incluidos acometidas y sumideros, obras para el suministro de agua potable incluso depósitos y distribución, suministro de energía eléctrica, alumbrado, las de telefonía y telecomunicaciones así como obras de ajardinamiento y arbolado con su correspondiente riego. (**Incluidos en los apartados a), b), c) y d) contenidos en el Artículo 113 Gastos de Urbanización de la LOUA).**

Para el cálculo del coste de las obras, partimos de valores unitarios en casos similares tanto por la topografía de los terrenos así como la intensidad y calidad de cada uno de los servicios de infraestructura y los coste de implantación de jardinería y forestación de los espacios libres.



Suelo	Superficie	Precio	Coste
Red viaria de t. rodado (viales 3er orden)	13.248,48 m ² .	100,00 €./m ² .	1.324.847,59 €
Red viaria de t. rodado (viales 1, 10 y 4)	4.541,83 m ² .	110,00 €./m ² .	499.601,05 €
Red viaria de t. rodado (vial 2)	2.503,82 m ² .	120,00 €./m ² .	300.457,81 €
Red viaria (rotonda)	2.246,17 m ² .	80,00 €./m ² .	179.693,22 €
Red viaria peatonal (viales 11 y 12)	1.981,26 m ² .	150,00 €./m ² .	297.188,46 €
Espacios libres (Ejecución Material)	45.129,74 m ² .	25,00 € /m ² .	1.128.243,38 €
		P.E.M.	3.730.031,50 €
		13% Gastos Generales	484.904,10 €
		6% Beneficio Industrial	223.801,89 €
		P.C.	4.438.720,75 €

Hon. Dirección Obra (5,5% E.M.).	244.129,64 €
Estudio de Seg.y S. (0,3% EM)	13.316,16 €
Coordinación S. y S. (0,6 % EM)	26.632,32 €
Control y ensayos (3% E.M.)	133.161,62 €
Total	417.239,75 €.

- COSTES POR REDACCION TECNICA, TRAMITACION Y ANUNCIOS.

De los distintos instrumentos de planeamiento, así como la tramitación de dichos instrumentos y respectivos anuncios en los boletines correspondientes. (Incluido en el apartado e) contenido en el Artículo 113 Gastos de Urbanización de la LOUA).

Documento redactado	Coste
Plan Parcial de Ordenación	Documento 42.000 €.
	Anuncio 300 €.
Proyecto de Reparcelación	Documento 25.000 €.
	Anuncio 300 €.
Proyecto de Urbanización	Documento 151.400 €.
	Anuncio 300 €.
TOTAL	219.300,00 €.



- GESTIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Forman parte de los gastos generados por la Gestión y Administración de la Junta de Compensación desde su inicio hasta la total ejecución de la actuación.(Incluido en el apartado f) contenido en el Artículo 113 **Gastos de Urbanización de la LOUA**.

Gastos por iniciación de la actuación y gastos administrativos y jurídicos producidos en la tramitación del Sistema de Compensación. Los gastos contabilizados y previstos responden a las siguientes cantidades:

CONCEPTO	GASTO
Levantamiento topográfico	3.500 €.
Delimitación fincas	2.000 €.
Otros gastos realizados	2.000 €.
Asesoría Jurídica	30.000 €.
Notarias	4.000 €.
Registros	4.000 €.
Otras Publicaciones	3.000 €.
Impuestos	40.000 €.
Tasas municipales	5.000 €.
Administración	30.000 €.
Total	123.500 €.

El Gasto propio de Gestión del Sistema de Actuación se evalúa una vez calculado el Resumen de Gastos previstos y representa el 5 % de los mismos y de los que se produzcan hasta finalizar la misma Gestión.

- INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES,

La implantación de la Infraestructura requiere realizar cierta operación de demolición de varias edificaciones existentes, a saber:

- Camino de la Sierra nº20 .- Se trata de un cobertizo en estado de abandono de 56 m2 según catastro inmobiliario.
- Camino de la Sierra nº 22 .- Vivienda unifamiliar de dos planta de altura con superficie de 165 m2.
- Camino del Pilar nº14.- Existen diferentes construcciones dentro de la parcela siendo incompatibles con el planeamiento la plaza de toros de 331 m2, Y una construcción auxiliar de 34.80 m2.



Esta actuación viene implícita como **Gastos de Urbanización, Artº 113 apartado g) de la LOUA.**

Obras de demolición:

- Superficie 586,80 m².
- Volumen 1.760,40 m³.
- Coste por m³. 11,20 €.

Coste obras de demolición 19.716,48 €.

(Se entiende incluido el transporte del material demolido a vertedero.)

Indemnización por reposición:

Tan solo se contempla la indemnización por reposición de las edificaciones catastradas, que se corresponden con las siguientes.

- Superficie vivienda	165,00 m ² .	
- Coste por m ² .	533,00 €.	Indemnización 87.945,00 €
- Superficie cobertizo:	422,80 m ² .	
- Coste por m ² .	174,00 €.	Indemnización 73.393,20 €

Valor de indemnización 161.512,20 €.

Total actuación 181.228,68 €.

(En el coste de estas obras, tanto las de demolición como las de reposición llevan incluidos los costes de ejecución material, proyectos direcciones y tasas.)

EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO:

El coste de las obras de demolición se prorratará entre todos los propietarios o titulares que aportan el suelo, porcentualmente al coeficiente de cargas, y la indemnización se prorratará igualmente su valor, para su posterior abono entre todos los propietarios de suelo de igual forma, que se resarcirá el propietario afectado de esta indemnización. y que será de la siguiente forma:

Respecto a las indemnizaciones por plantaciones y cultivos, en la actualidad no se encuentra en explotación agrícola productiva ninguna de las parcelas situadas dentro del ámbito de la actuación o que podrían resultar afectadas por la ejecución de las obras, por lo que no ha lugar a la consideración de esta partida dentro de las cargas de urbanización.



- OBRAS EXTERIORES DE CONEXIÓN.

Son obras exteriores del Sector y forman parte de las conexiones de los distintos servicios de la infraestructura del Sector hasta su conexión con las redes generales del Municipio y que comprenden vialidad y con los servicios de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y telecomunicaciones: (**Incluido en el apartado i) contenido en el Artículo 113 Gastos de Urbanización de la LOUA**).

CONCEPTO	GASTO
Conexión de instalaciones y canon de acometidas	10.000,00 €
Ejecución parte externa vial 10	118.923,00 €
Conexionado de abastecimiento desde depósito regulador Rojas Santa Tecla	125.000,00 €
Conexionado de M.T. desde punto de conexión s/ ENDESA	800.000,00 €
Soterramiento linea de M.T.	95.300,00 €
Total	1.149.223,00 €.

- GASTOS POR URBANIZACIÓN DE SISTEMAS.

El Plan General de Ordenación urbana establece en la ficha del sector que éste ha de contribuirá a la urbanización de los Sistema Generales y las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

Se aporta, a falta de mas datos que pudieran dar luz a las cargas específicas del ámbito, la cuantía preestablecida de 30 €/ua:

Unidad	Uas	Precio	Coste
Aprovechamiento	89.349,13 uas	30,00 €./ua.	2.680.473,96 €.
			2.680.472,96 €.



RESUMEN DE GASTOS PREVISTOS:

CONCEPTO	GASTO (€.)
Obras de urbanización Interiores al Sector	4.438.737,49 € 417.239,75 €
Redacción Instrumentos técnicos de Planeam. y Tramitación	219.300,00 €
Gastos de iniciación, administrativos y jurídicos por tramitación del Sistema de Actuación	123.500,00 €
Indemnizaciones por Demolición de Edificaciones	181.228,68 €
Obras exteriores de Conexión	1.149.223,00 €
Gastos por urbanización de Sistemas	2.680.473,96 €
Resumen de gastos previstos	8.409.520,78 €
Gastos por gestión del sistema de actuación 5% sobre el resumen de gastos previstos	420.476,04 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS	9.630.178,92 €

Este Resumen se entiende como **Relación de Gastos Provisionales**

También se incluye en estos gastos a cumplimentar por los propietarios de suelo, los correspondientes a los de mantenimiento de todas las obras y servicios, previstos anteriormente, hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, según determina el apartado 2 del Artículo 113, de la LOUA. De igual forma estos propietarios de suelo tienen el derecho de resarcirse de los gastos de mantenimiento a través del Ayuntamiento y distintos concesionarios de los servicios, estos costes se acreditarán por medio de certificaciones expedidas por el Ayuntamiento.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Obtenidos todos los gastos derivados de la actuación, se puede realizar un estudio en base a la repercusión por metro cuadrado de la misma, poniéndola en relación con el precio de venta medio en la zona.

Así pues, la Superficie neta lucrativa, incluyendo todos los usos resultantes es:

$$\text{Sup. techo} = 17.697,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. techo lucrativa} = 17.697,21 \times 0.9 = 15.927,49 \text{ m}^2$$



Si repercutimos el total de gastos sobre este valor obtenemos una repercusión de gastos de gestión y urbanización de **604,63 €/m²**

El valor de venta medio en la zona, suponiendo una media de los dos usos privativos es de 3.000 €/m², por lo que, si descontamos los gastos derivados de la edificación de las viviendas obtenemos:

- Presupuesto de ejecución material	778 €/m ²
- Gastos Generales y Beneficio Industrial Constructor	19% s/PEM
- Coste de Contrata (repercusión por metro cuadrado)	925,82 €/m ²
- Coeficiente reperCUSIÓN gastos promoción (Reglamento de Valoraciones)	1.4
Total coste por metro cuadrado edificación	<u>1.296,15 €/m²</u>

Beneficio sin urbanización por metro cuadrado	1.703,85 €/m ²
Coste de urbanización por metro cuadrado	604,63 €/m ²
Beneficio previsto de la actuación por metro cuadrado	<u>1.099,22 €/m²</u>
Beneficio total de la actuación	<u>17.507.815,56 €</u>

Por tanto, se puede concluir claramente que la actuación es viable económicoamente.

4. AFECCIÓN A LA HACIENDA PÚBLICA.

4.5. Gastos.

Al objeto de analizar la sostenibilidad económica de la actuación, no se consideran como gastos las obras necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, y similares, puesto que la Administración recibirá las obras mencionadas y las cesiones correspondientes urbanizadas y libres de cargas.

Con respecto al mantenimiento de las infraestructuras, se consideran las tareas de mantenimiento e inspección de los viarios, y de todas las infraestructuras señaladas en el apartado anterior, cifrándose, de acuerdo con el cuadro de gastos en un porcentaje de un 3% anual sobre el coste de contrata de la obra urbanizada, correspondiendo por tanto un costo anual de 132.604,84€.

Este costo anual será previsiblemente muy inferior en los primeros años de puesta en marcha de las infraestructuras.



El costo de mantenimiento y servicio de abastecimiento, saneamiento y basuras, lo paga el usuario a través de las cuotas de servicio o tarifas correspondientes, por lo que no suponen carga económica para el Ayuntamiento.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresas cualificadas en la materia.

El costo de estas infraestructuras se cargará directamente a los usuarios, por lo que, al igual que lo señalado en el apartado anterior, no suponen carga económica para el Ayuntamiento.

Respecto al costo de alumbrado público, se hace una estimación, teniendo en cuenta el costo total de alumbrado público en España, según la Red Española de Estudios sobre la Contaminación Lumínica, de 950.000.000€, que aplicado a la población de España de 46.94 millones de habitantes, implica un gasto medio por habitante y año de 20,24€/hab/año. Este gasto medio será previsiblemente reducido con la incorporación de la tecnología LED en las luminarias del alumbrado del Sector.

Considerando una media de 2,40 habitantes por vivienda en la totalidad del Sector, nos encontramos con un gasto de alumbrado de:

$$135 \text{ viviendas} \times 2,40 \text{ hab/viv} \times 20,24 \text{ €/hab/año} = 6.557,76 \text{ €.}$$

Por tanto, el total de gastos a soportar por la hacienda pública se estima en:

- Alumbrado Público = 6.557,76 €/año.

- Mantenimiento Urbanización: 132.604,84 €/año.

Total Gasto Anual: 139.162,60 €/año.

4.6. Ingresos.

Se analizan a continuación los ingresos que va a recibir el Ayuntamiento a través de tasas y/o impuestos:

-Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

-Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).

-Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Las nuevas parcelas, supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.



La recaudación por una vivienda tipo de 3 dormitorios (superficie construida de 120 m² por vivienda) es en el Ayuntamiento de Málaga de 800,00 €/vivienda; a esto habrá de sumar la recaudación por 1,50 plazas de garaje de construcción obligatoria, que a 30,00€ de media por plaza de garaje, implica una recaudación de 845,00 € por vivienda. Por ello consideramos un costo por m² de aprovechamiento medio de 7,04 €/m².

En cuanto al impuesto de vehículos de tracción mecánica, se considera una media de 1,50 vehículos por vivienda, con una media de 150 €/vehículo, con respecto al número máximo de viviendas previsto de 135.

En cuanto a los ingresos obtenidos por licencias de edificación, al producirse estos una sola vez, no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico del Sector.

En todo caso, si se incluyen, todavía se mejoran los resultados obtenidos.

- IBI: 15.926,51 m² x 7,04 €/m² = 112.122,63 €/año.
- IVTM: 135 viviendas x 1,50 v/vivienda x 150 €/vehículo = 30.375,00 €/año.
- Licencias: No se considera.

Total Ingresos: **142.497,63 €/año.**

3. Balance Económico de la Actuación.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá el desarrollo urbanístico del Sector, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de los gastos e ingresos calculados.

Total Gasto Anual: **139.162,60 €/año.**

Total Ingresos: **142.497,63 €/año.**

Por tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

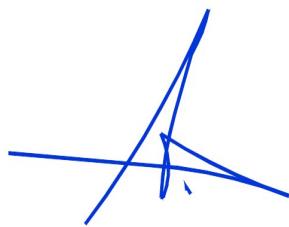
En cualquier caso, la pequeña envergadura del sector no supone un incremento importante de las obligaciones actuales en cuanto a conservación y mantenimiento que el Ayuntamiento tiene, dado que el sector SUS CH.3 "El Higueral" representa un incremento del gasto anual despreciable, teniendo en cuenta que el presupuesto total del Ayuntamiento de Málaga ronda los 700 millones de Euros.



Es una cifra que, si el destino de la operación se cumple, es decir, si las 135 viviendas se ocupan con una población estable, tal y como se ha justificado, se vería compensado con la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles y el de Vehículos de Tracción Mecánica

Es, en conclusión, perfectamente viable económicamente la operación planteada

Torremolinos, Marzo de 2025.



*Fdo. Manuel Pardo Tortosa.
Arquitecto redactor*