

INDICE

SUBSANACIÓN DE ERRORES MATERIALES

1. Normativa. Inclusión del intervalo del estándar de reserva de aparcamientos en vía pública artículo 17 de la LOUA de los Planes Parciales y de los SUNC de mayor superficie.
2. Normativa. Corrección del artículo 6.8.9. Identificación de los Sistemas Generales. La imagen editada es de los locales.
3. Memoria. Apartado Criterios Generales del Capítulo Primero del Título VIII. Clasificación y Calificación de Suelo. Se hace referencia a la Ley 6/98 ya derogada antes de la aprobación provisional de la Revisión del PGOU.

SUBSANACIÓN DERIVADA DEL INFORME SECTORIAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE ESTADO DE TRANSPORTE DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE FECHA 16/03/09.

4. Inclusión en la normativa de que no se permitirán modificaciones del PGOU en suelo urbano no consolidado ni en suelo urbanizable sectorizado, que resulten afectados por la huella acústica del aeropuerto, para introducir usos residenciales o equipamientos educativos y sanitarios. Inclusión, de igual manera, que no se permitan las modificaciones en suelo urbano consolidado afectado por la huella acústica que signifiquen incremento residencial o para introducir usos educativos y sanitarios. Asimismo, que los equipamientos de los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado de uso productivo incluidos en el PGOU, afectados por la huella acústica del aeropuerto, no podrán ser nunca escolares o sanitarios. Y que todas las licencias de obras de parcelas situadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado afectados por la huella acústica del aeropuerto deberán contemplar en el proyecto de edificación la insonorización de fachadas conforme al CTE. Por último, introducción de referencia al régimen de autorizaciones de Aviación Civil respecto a las servidumbres aeronáuticas.

SUBSANACIÓN DERIVADA DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDA POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE FECHA 17/10/08.

5. Adaptación del artículo 9.2.6 "Protección contra la contaminación del suelo" de las Normas Urbanísticas a las determinaciones del Real Decreto 9/2005.

SUBSANACIÓN DERIVADA DEL INFORME SECTORIAL EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE BIENES CULTURALES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE FECHA 02/11/08.

6. Corrección artículos del PGOU en relación con el PEPRI CENTRO: artículos 12.4.2. No estudio de detalle para fragmentación de fachadas. Artículo 12.4.3. Los estudios de detalla para aumento de alturas necesitarán informe de Cultura. Artículos 12.4.3. Los estudios de detalle para aumento de alturas necesitarán informe de Cultura. Artículo 12.4.5. Las obras de mayor alcance, Protección Arquitectónica I y II, necesitarán informe de Cultura.
7. Completar listado de inmuebles con pinturas murales. Sección 6ª. Título X de la Formativa.
8. Corrección redacción último párrafo artículo 10.2.18, sobre pinturas en fachadas.
9. Listado completo de inmuebles con Protección Integral en artículo 12.3.5, en base a las correcciones del Catálogo.
10. Modificación del listado de inmuebles con Protección de Conjunto en artículo 12.3.13 en base a las correcciones del Catálogo.
11. Inclusión en Capítulo Primero de la Memoria de Gestión, páginas 472 y 484, el cambio del SUNC-R-R.1 "Alcubillas", por el SUNS-R-R.2 "Alcubillas".

SUBSANACIÓN DERIVADA DEL INFORME SECTORIAL EMITIDO POR EL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE FECHA 28/09/08.

12. En Memoria Informativa, Título II, Capítulo Tercero, Apartado 3.1. "Carreteras", subapartado b) Carreteras autonómicas, mejorar la redacción respecto a la descripción del dominio público viario conforme a la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía y sus zonas de protección.
13. Condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección atendiendo a la titularidad de las vías.

SUBSANACIÓN DERIVADA DEL INFORME SECTORIAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR. SECRETARIA GENERAL DEL MAR DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO DE FECHA 12/02/09.

14. Memoria Informativa, Título II, Capítulo Tercero, apartado 3.2. "Costas".
15. Memoria Informativa, Título VI, Capítulo Octavo, incorporación de las disposiciones del Título III de la Ley de Costas, así como la colaboración interadministrativa sobre la programación de acciones a medio-largo plazo para la erradicación de edificaciones en dominio público marítimo-terrestre.
16. Memoria. Incluir en normativa las limitaciones a los usos de las zonas contiguas a la ribera del mar.
17. Memoria. Incorporación de que en los ámbitos del PEMMU-LE.1 y PEMMU-LE.2 queda excluido el dominio público marítimo-terrestre.
18. Normativa. Título XIV. Régimen del Suelo No Urbanizable. Capítulo I. Sección Tercera en adelante:
 - 1) Artículo 14.3.5. Dominio Público Litoral. Incorporación de las limitaciones de propiedad por protección del dominio público marítimo terrestre.

SUBSANACIÓN DERIVADAS DE LAS REUNIONES TÉCNICAS MANTENIDAS ENTRE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL Y EL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, AMBOS DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y EL EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

18. Normativa. Título XIV. Régimen del Suelo No Urbanizable. Capítulo I. Sección Tercera en adelante:
 - 2) Artículo 14.3.3. Dominio Público Hidráulico. Nueva redacción de zonas de servidumbre de arroyos de embalses, de acuíferos.
 - 3) Artículo 14.4.6. Áreas de Potenciación de la biodiversidad. Ancho de las bandas
 - 4) Páginas 301 a 305, 318 y 323. Error. El plano de SUN es el P.1.7 y no el P.1.5.
 - 5) Hábitat rural diseminado. Categoría independiente. Limitación a las capacidades de los Planes Especiales. No procedencia del artículo 14.5.6.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 6) Adaptación normativa y nomenclaturas del SUN a los requerimientos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, limitaciones para el uso de vivienda unifamiliar.
 - 7) Restricción de usos en Sierra de Churriana y en Suelos de Vega. Restricciones de usos en el resto de los suelos.
19. Memoria Propositiva, Título VIII. Corrección página 103 el plano SNU es el P.1.7.
 20. Inclusión de Plan de Avenidas o artículo 105 del POTA en el Título II, Capítulo III. Iniciativa y limitaciones de la legislación sectorial sobre el planeamiento urbanístico.
 21. Inclusión en la normativa de que el uso global equipamiento se equipara con el uso terciario, y el uso global hotelero con el uso turístico, y el uso global rotacional privado como terciario a los efectos de su definición como uso característico y de las reservas del artículo 17.2 de la LOUA.
 22. Nueva redacción del artículo 2.3.6 en relación con las reservas del artículo 17.2 de la LOUA.
 23. Título XIII. Página 235. La edificabilidad global debe ser estructural.
 24. Título XIII. Página 239. Mejora de redacción respecto al planeamiento simultáneo.
 25. Nueva regulación del artículo 15.2.13.6, en relación con los PA (T) y PAM (T).
 26. Corrección del artículo 5.5.5. no eximiendo de reserva de VP a los desarrollos en que su número sea inferior a 10.
 27. Inclusión en Normativa que el 30% de VP es del techo edificable. El 30% de las viviendas de VP tiene el carácter de mínimo.
 28. Memoria Prepositiva. Página 509. Posibilidad de corrección coeficientes de ponderación no solo en el proyecto de reparcelación sino también en el planeamiento de desarrollo (Artículo 61.5 de la LOUA).
 29. Memoria Informativa. Título I. Corrección del índice general del documento, para que coincida el número de capítulos y aparezcan los mismos.
 30. Inclusión en Normativa de la comparación de Sistemas Generales de zonas verdes que se hizo para el informe de aprobación provisional y la cuantificación de los Sistemas Generales de zonas verdes existentes. Corrección de errores detectados por cómputo erróneo del SG-G.1 (SUS-P), que se consideró como verde y es de infraestructuras. Memoria Propositiva, página 74, la suma de los SG (SUS) verdes es de 1.575.390 y los de infraestructuras es de 372.899. Los números correctos son 1.566.688 para verdes y 381.601 para infraestructuras. Memoria de Gestión, página 519, la suma de sistemas generales es de 1.921.216 y debe ser de 1.929.918. Adaptar la última hoja de los SG y el AR-SUS-P en el Documento C, Tomo III-B.
 31. Memoria. Incorporación de apartado referido a la programación. Listado de sectores con condiciones para su programación.

Correcciones de las Memorias y Normativa

32. Memoria. Justificación de <10% de Aprovechamiento entre Área de Reparto.
33. Memoria. Ampliación sobre los números de las Áreas de Reparto. Justificación de los coeficientes de uso y topología.
34. Aclaración y adaptación de las normas de compatibilidad de usos pormenorizados y globales a los criterios adoptados para definición de usos en las fichas reguladoras. Subsanación de desacuerdos entre definición de términos relativos a los usos (globales y pormenorizados) y su empleo en planos, ordenanzas y fichas reguladoras. Artículo 6.1.4 del Título VI.
35. Corregir el apartado 3.2.2. del Capítulo III, Título VIII de la Memoria Propositiva referente al SUNC-R-P.2, quitando la referencia de suelo urbano no consolidado ordenado y a su ejecución directa, debiendo tramitarse mediante un PERI como se corrige en la ficha.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 1

OBJETO: Corregir error en normativa, artículo 6.7.3 sobre reserva de espacios para aparcamientos, concretamente en el nº de plazas anejas a la red viaria tanto en el suelo urbano no consolidado de tamaño mayor a 1Ha. como en el suelo urbanizable.

UBICACIÓN: DOCUMENTO C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, Tomo I Normas Urbanísticas y Ordenanzas, Título VI Regulación de los usos y sistemas, Capítulo Séptimo Aparcamientos.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 6.7.3. Reservas de espacios para aparcamientos.

En suelo urbano consolidado las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo 6.7.4. siguiente.

En suelo urbano no consolidado:

En el interior de las parcelas: las reservas dispuestas en el Artº 6.7.4.
Anejas a la red viaria:

- Suelos de nuevo desarrollo de menos de 10.000 m² de superficie.....0.5 plazas / 100 m²c
- Suelos de nuevo desarrollo de más de 10.000 m² de superficie..... 1 plaza / 100m²c

En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe.

En suelo urbanizable:

En el interior de las parcelas:.....1,5 plazas/100 m²c
Anejas a la red viaria.....1 plaza/100 m²c

Para las viviendas protegidas, la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas, será de una plaza por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas. En el exterior la reserva será la que corresponda según la superficie de los suelos donde se ubiquen.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad de otros usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este artículo y el siguiente, de manera que se aseguren espacios suficientes para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad

Correcciones de las Memorias y Normativa

Los Planes Parciales para uso productivo establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos. Todo ello según su propia normativa, recogida en el Título XII de este PGOU.

En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 6.7.3. Reservas de espacios para aparcamientos.

En suelo urbano consolidado las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo 6.7.4. siguiente.

En suelo urbano no consolidado:

En el interior de las parcelas: las reservas dispuestas en el Artº 6.7.4.

Anejas a la red viaria:

- Suelos de nuevo desarrollo de menos de 10.000 m² de superficie.....0.5 plazas / 100 m²c
- Suelos de nuevo desarrollo de más de 10.000 m² de superficie.....**0.5-1 plaza / 100m²c**

En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe.

En suelo urbanizable:

- En el interior de las parcelas:.....1,5 plazas/100 m²c
- Anejas a la red viaria.....**0,5-1 plaza/100 m²c**

Para las viviendas protegidas, la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas, será de una plaza por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas. En el exterior la reserva será la que corresponda según la superficie de los suelos donde se ubiquen.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad de otros usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este artículo y el siguiente, de manera que se aseguren espacios suficientes para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad

Correcciones de las Memorias y Normativa

Los Planes Parciales para uso productivo establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos. Todo ello según su propia normativa, recogida en el Título XII de este PGOU.

En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

(...)

Justificación

Subsanación de error. El documento del PGOU pretendía mantener en estos apartados el intervalo de estándar del art.17.1.2^a a) de la LOUA.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 2

OBJETO: Subsanan error material en normativa (Art. 6.8.9. Identificación de los Sistemas Generales), consistente en que la imagen editada corresponde a la de los sistemas locales no a la de los Sistemas Generales.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, I. Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas. Capítulo Octavo. Sistemas Locales y Sistemas Generales. Sección 3ª. Regulación de las Clases de Sistemas Generales. Subsección 1ª. Sistema General Viario.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 6.8.9. Identificación.

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan funcionalmente en el Plano de Ordenación Estructural (P.1.3. Usos Globales y Sistemas generales) y con las siglas "SG" en los de Ordenación General [P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas, P.2.3. Gestión : Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras y P.2.7. Alineaciones y Alturas (y Rasantes)], si bien se adscriben los Sistemas Generales de Interés Municipal a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención, los que sean de titularidad privada.

SISTEMAS LOCALES A OBTENER

SLV	VIARIO
SLEL	ESPACIO LIBRE
SLQ	EQUIPAMIENTO

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 6.8.9. Identificación.

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan funcionalmente en el Plano de Ordenación Estructural (P.1.3. Usos Globales y Sistemas generales) y con las siglas "SG" en los de Ordenación General [P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas, P.2.3. Gestión : Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras y P.2.7. Alineaciones y Alturas (y Rasantes)], si bien se adscriben los Sistemas Generales de Interés Municipal a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención, los que sean de titularidad privada.

SISTEMAS GENERALES

	DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA G. INFRAESTRUCTURAS URBANAS
	SISTEMA G. DE COMUNICACIONES
	SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
	SOLUCIÓN INDICATIVA. EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACIÓN LA DETERMINARÁ Y APROBARÁ EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA

(...)

Justificación

Subsanación derivada de la rectificación de oficio del error material detectado de conformidad con el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y del Informe de la Dirección General, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento de fecha 2/2/09.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 3

OBJETO: Subsanan error material en Memoria: en el apartado "Criterios generales" del Capítulo Primero. Criterios generales de clasificación y calificación. Clases y categorías del Título VIII. Clasificación y Calificación del suelo, consistente en que la supresión a la referencia recogida a la Ley 6/98, sobre régimen de suelo, al estar ya derogada antes de la aprobación provisional del documento de revisión del PGOU.

UBICACIÓN: Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Económico-Financiero, III.- Memoria Propositiva. Título VIII. Clasificación y Calificación del Suelo. Capítulo Primero. Criterios Generales de Clasificación y Calificación. Clases y Categorías. 1.1. Criterios generales.

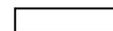
SUPRESIÓN



MODIFICACIÓN



ADICIÓN



(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

La revisión del PGOU de Málaga, en materia de clasificación urbanística, se adapta a lo preceptuado en el artículo 7 de la ley estatal LRSV 6/1998 y en el 44 y siguientes de la LOUA.

En concreto, dispone el artículo 7 LRSV/1998 (Clases de suelo):

"A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística".

Por su parte, la LOUA establece en su artículo 44 que:

"El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención".

De esta regulación legal, se deduce que, en principio, todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la previsión del artículo 44 de la LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal...", admitiendo únicamente una excepción: los suelos calificados de Sistemas Generales que tengan carácter o interés supramunicipal o singular.

Expuesto lo anterior, el Plan distingue las siguientes clases y subclases de suelo:

El Suelo Urbano.

El Suelo Urbano, se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización:

Este documento del Plan General de Ordenación Urbanística propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 8 de la Ley estatal 6/1998.

Establece el artículo 8 de la Ley 6/98:

“Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

- a) *El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.*
- b) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo”.*

La definición de la clasificación de suelo urbano que realiza la Ley estatal necesita para su aplicabilidad del complemento de la legislación autonómica, que concreta en último extremo la forma y características de los elementos de infraestructura y el nivel de consolidación de la edificación que determinan aquella clasificación.

Según el legislador andaluz es suelo urbano el terreno ya transformado por la urbanización o la edificación. La LOUA ofrece la siguiente definición de los criterios de clasificación de suelo urbano, contenida en el apartado 1 del artículo 45:

(...)

Redacción Propuesta

(...)

La revisión del PGOU de Málaga, en materia de clasificación urbanística, se adapta a lo preceptuado en el artículo 44 y siguientes de la LOUA.

En concreto, la LOUA establece en su artículo 44 que:

“El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención”.

Correcciones de las Memorias y Normativa

De esta regulación legal, se deduce que, en principio, todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la previsión del artículo 44 de la LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal...", admitiendo únicamente una excepción: los suelos calificados de Sistemas Generales que tengan carácter o interés supramunicipal o singular.

Expuesto lo anterior, el Plan distingue las siguientes clases y subclases de suelo:

1.2. El Suelo Urbano.

El Suelo Urbano, se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización:

Este documento del Plan General de Ordenación Urbanística propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía .

Según el legislador andaluz es suelo urbano el terreno ya transformado por la urbanización o la edificación. La LOUA ofrece la siguiente definición de los criterios de clasificación de suelo urbano, contenida en el apartado 1 del artículo 45:

(...)

Justificación

Subsanación derivada de la rectificación de oficio del error material detectado de conformidad con el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 4

OBJETO: Incluir en la normativa que no se permitirán modificaciones del PGOU en suelo urbano no consolidado ni en suelo urbanizable sectorizado, que resulten afectados por la huella acústica del aeropuerto, para introducir usos residenciales o equipamientos educativos y sanitarios.

Incluir, de igual manera, que no se permiten las modificaciones en suelo urbano consolidado afectado por la huella acústica que signifiquen incremento residencial o para introducir usos educativos y sanitarios.

Así mismo que los equipamientos de los sectores de Suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado de uso productivo incluidos en el PGOU, afectados por la huella acústica del aeropuerto, no podrán ser nunca escolares o sanitarios.

Y que todas las licencias de obras de parcelas situadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado afectados por la huella acústica del aeropuerto deberán contemplar en el proyecto de edificación la insonorización de fachadas conforme al CTE.

Por último, introducir referencias al régimen de autorizaciones de Aviación Civil respecto a las servidumbres aeronáuticas.

UBICACIÓN: Documento c. Normas urbanísticas y ordenanzas. I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título IX. Protección del Medio Natural Y Urbano. Capítulo tercero. Prescripciones de Corrección, Control Y Desarrollo Ambiental Del Planeamiento. Sección 4ª. Medidas en Suelo Urbanizable.

SUPRESIÓN



MODIFICACIÓN



ADICIÓN



(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 9.3.18. Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación.

(...)

3.- Aeropuerto.

Este PGOU limita los crecimientos residenciales en la zona de influencia del aeropuerto desde el punto de vista del ruido (huella sonora para el desarrollo previsible según Plan Director de Leq noche=50 dB(A)).

No se consideran, en cualquier caso, compatibles los usos residenciales ni los educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isofonas Leq día= 60dB (A) ni Leq noche= 50 dB(A), incluidos en los planos de Huellas de Ruido incluidos en le Plano Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible, que se incluyen en este PGOU en los planos I.5.3.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Las edificaciones existentes así como las nuevas que puedan edificarse en Suelo Urbano Consolidado, conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director deberán cumplimentar lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre exigencias básicas de protección contra el ruido, como condición de la licencia de obras.

Las mismas condiciones serán exigidas para su consolidación, en el planeamiento de desarrollo y en las licencias de obras, en el Suelo Urbano No Consolidado.

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, reflejadas en el plano I.5.6. de este PGOU, representan las alturas respecto al nivel del mar que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción incluidos todos sus elementos como antenas, remates decorativos, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores o cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc..).

No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres aeronáuticas.

No obstante lo anterior, el planeamiento de desarrollo podrá realizar alguna propuesta que de forma puntual incida en los límites establecidos siempre que se demuestre mediante un estudio aeronáutico que no se compromete ni queda afectado la seguridad del tráfico aéreo y obtenga esta propuesta informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

De igual modo, se necesitará la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de elementos de terrenos incluidos en la zona de seguridad de equipos radioeléctricos afectos al servicio aeroportuario.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 9.3.18. Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación.

(...)

3.- Aeropuerto.

Este PGOU limita los crecimientos residenciales en la zona de influencia del aeropuerto desde el punto de vista del ruido (~~huella sonora para el desarrollo previsible según Plan Director de Leq noche=50 dB(A)~~). No se consideran, **pues**, compatibles, los **nuevos** usos residenciales , educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isofonas Leq día= 60dB (A) ni Leq noche= 50 dB(A), incluidos en los planos de Huellas de Ruido **del Plan Director, Estudio de Impacto Ambiental de la 2ª pista del aeropuerto, y Plan de Aislamiento Acústico** para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible, que se incluyen en este PGOU en los planos **P.2.8.0.**

No se permitirán modificaciones del PGOU en suelo urbano no consolidado ni en suelo urbanizable sectorizado, que resulten afectados por la huella acústica del aeropuerto, para introducir dichos usos residenciales o equipamientos.

De igual manera, no se permiten las modificaciones en suelo urbano consolidado afectado por la huella acústica que signifiquen incremento residencial o para introducir usos educativos y sanitarios.

Los equipamientos de los sectores de Suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado de uso productivo incluidos en el PGOU, afectados por la huella acústica del aeropuerto, no podrán ser nunca escolares o sanitarios.

Todas las licencias de obras de parcelas situadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado afectados por la huella acústica del aeropuerto deberán contemplar en el proyecto de edificación la insonorización de fachadas conforme al CTE.

El Plan General incluye el plano I.5.6. de servidumbres aeronáuticas, así como el Documento F de análisis de las servidumbres aeronáuticas generales y de determinados ámbitos singulares que pueden estar afectados por dichas servidumbres.

En base a ellos las fichas de los sectores de SUNC, SUS, SUNS, PA y PAM recogen aquellos que pueden llegar a estar afectados, y que por tanto han de ser informados por Aviación Civil.

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas, reflejadas en el plano I.5.6. de este PGOU, representan las alturas respecto al nivel del mar que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción incluidos todos sus elementos como antenas, remates decorativos, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores o cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc..).

No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres aeronáuticas.

No obstante lo anterior, el planeamiento de desarrollo podrá realizar alguna propuesta que de forma puntual incida en los límites establecidos siempre que se demuestre mediante un estudio aeronáutico que no se compromete ni queda afectado la seguridad del tráfico aéreo y obtenga esta propuesta informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. **Si del informe de Aviación Civil al planeamiento de desarrollo, se derivara el carácter inedificable, de forma parcial o total del sector, el Ayuntamiento tramitará de oficio la Modificación del PGOU correspondiente para, en su caso, reducir los aprovechamientos o desclasificar los suelos.**

De igual modo, se necesitará la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de elementos de terrenos incluidos en la zona de seguridad de equipos radioeléctricos afectos al servicio aeroportuario.

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento de fecha 16/3/09.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 5

OBJETO: Adaptación del artículo 9.2.6 "Protección contra la contaminación de suelo" de las Normas Urbanísticas a las determinaciones del 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.

UBICACIÓN: Documento c. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales Título IX. Protección del Medio Natural y Urbano. Capítulo Segundo. Protección del Medio Físico.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 9.2.6 "Protección contra la contaminación de suelo"

Se consideran afectadas aquellos sectores del municipio, donde los vertidos, acopios o concentración de sustancias contaminantes, han alterado la capa edáfica introduciendo anomalías en las cadenas tróficas del suelo.

Se denominarán Áreas de Actuación Ambiental y estarán constituidas por los vertederos incontrolados de escombros, sometidas a contaminación por acúmulo de productos derivados del petróleo ú otros combustibles, insecticidas, herbicidas y fungicidas, así como por las degradadas por incendios. A los efectos de su Declaración como Áreas de Actuación Ambiental el Ayuntamiento elaborará un mapa completo de localización para desarrollo del Programa contenido en el punto 1.3. del Anexo de esta Normativa, que incluye en primer lugar la redacción de unas Directrices de Actuación Ambiental.

Cualquier actuación en suelos contaminados, deberá incluir el sellado de las zonas o recursos directa o indirectamente afectados por cualquier tipo de contaminación.

Las actuaciones irán encaminadas a recuperar la capacidad productiva del recurso perdido, mediante técnicas de aportes orgánicos y recuperación de los horizontes productivos del suelo.

Se deberán evitar las actuaciones y diseñar adecuadamente las obras, edificaciones e infraestructuras que supongan merma o erosión de suelos, bien por escorrentía hídrica o arrastre de sedimentos. A tal fin se tenderá al tratamiento paisajístico y funcional de taludes artificiales, mediante aportes de tierra vegetal, hidrosiembras, etc...

En desarrollo de los programas municipales de Medio Ambiente se redactará una Ordenanza que regule todas las actividades relacionadas con la producción, transporte, y eliminación de escombros, y se seleccionarán zonas susceptibles de ser empleadas como Depósitos Controlados de Residuos Sólidos Inertes en canteras abandonadas y zonas similares.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 9.2.6 "Protección contra la contaminación de suelo"

Se consideran afectadas aquellos sectores del municipio, donde los vertidos, acopios o concentración de sustancias contaminantes, han alterado la capa edáfica introduciendo anomalías en las cadenas tróficas del suelo.

Se denominarán Áreas de Actuación Ambiental y estarán constituidas por los vertederos incontrolados de escombros, sometidas a contaminación por acúmulo de productos derivados del petróleo ú otros combustibles, insecticidas, herbicidas y fungicidas, así como por las degradadas por incendios. A los efectos de su Declaración como Áreas de Actuación Ambiental el Ayuntamiento elaborará un mapa completo de localización para desarrollo del Programa contenido en el punto 1.3. del Anexo de esta Normativa, que incluye en primer lugar la redacción de unas Directrices de Actuación Ambiental.

Cualquier actuación en suelos contaminados, deberá incluir el sellado de las zonas o recursos directa o indirectamente afectados por cualquier tipo de contaminación.

Las actuaciones irán encaminadas a recuperar la capacidad productiva del recurso perdido, mediante técnicas de aportes orgánicos y recuperación de los horizontes productivos del suelo.

Se deberán evitar las actuaciones y diseñar adecuadamente las obras, edificaciones e infraestructuras que supongan merma o erosión de suelos, bien por escorrentía hídrica o arrastre de sedimentos. A tal fin se tenderá al tratamiento paisajístico y funcional de taludes artificiales, mediante aportes de tierra vegetal, hidrosiembras, etc...

En desarrollo de los programas municipales de Medio Ambiente se redactará una Ordenanza que regule todas las actividades relacionadas con la producción, transporte, y eliminación de escombros, y se seleccionarán zonas susceptibles de ser empleadas como Depósitos Controlados de Residuos Sólidos Inertes en canteras abandonadas y zonas similares.

De igual forma, cualquier actuación que afecte a actividades susceptibles de causar contaminación en el suelo, o sobre suelos contaminados deberá cumplir las determinaciones recogidas en el 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 y demás disposiciones de aplicación.

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de fecha 17/10/08. apartado PRIMERO. D.- *"Deberá adaptarse el artículo 9.2.6 "Protección contra la contaminación de suelo" de las Normas Urbanísticas para incluir las determinaciones del 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."*

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 6

OBJETO: Eliminar la posibilidad de que con Estudios de Detalle se pueda eximir de la obligación de fragmentar las fachadas. Regular la tramitación de Estudios de Detalle que modifiquen las alturas del PEPRI Centro. En los inmuebles con Protección Arquitectónica en los que se propongan obras interiores puntuales de mayor alcance a las permitidas deberá informar favorablemente la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

UBICACIÓN: Documento C. Título XII. Artículo 12.4.2, Art. 12.4.3 y Art. 12.4.5.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, salvo justificación diferente recogida en Estudio de Detalle la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano. Igualmente se dispondrán accesos al edificio, entre locales y portales de vivienda, de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros.

(...)

(...)

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

(...)

(...)

No podrán realizarse obras de mayor alcance, para cada tipo de protección, que las definidas en el apartado anterior para la actuación máxima que le corresponde. No obstante, en los niveles de Protección Arquitectónica I y Arquitectónica II, en casos excepcionales debidamente justificados, podrán autorizarse obras interiores puntuales de mayor alcance, previa propuesta del interesado; siempre que la actuación pretendida no afecte a elementos de valor del edificio.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano. Igualmente se dispondrán accesos al edificio, entre locales y portales de vivienda, de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros.

(...)

(...)

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

(...)

(...)

No podrán realizarse obras de mayor alcance, para cada tipo de protección, que las definidas en el apartado anterior para la actuación máxima que le corresponde. No obstante, en los niveles de Protección Arquitectónica I y Arquitectónica II, en casos excepcionales debidamente justificados, podrán autorizarse obras interiores puntuales de mayor alcance, previa propuesta del interesado, **informada favorablemente por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía;** siempre que la actuación pretendida no afecte a elementos de valor del edificio.

(...)

Justificación

Modificación introducida como respuesta a informe de la Dirección General de Bienes Culturales sobre el Documento de Aprobación Provisional del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 7

OBJETO: Completar listado de inmuebles con pinturas murales Sección 6ª Título X.

UBICACIÓN: Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título X: Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico Arqueológico. Capítulo Segundo : Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, Sección 6ª: Relación de Inmuebles con Pinturas Murales Documentadas por Sectores y Calles.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

SECTOR CENTRO HISTÓRICO

1. Alameda Principal, 11
2. Alameda Principal 5 esquina calle Talavera
3. Álamos, 37
4. Alcazabilla, 12
5. Altozano, 30
6. Andrés Pérez, 7, 14, 16, 18, 20 y 13
7. Arco de la Cabeza, 8 y 17
8. Atarazanas, 11
9. Beatas, 12 y 24
10. Cabello, 8, 11, 15 y 21
11. Carretería, 23, 38, 40, 42, 60, 65 y 90
12. Cinco Bolas, 1
13. Cister, 1
14. Cobertizo del Conde, 22, 30-32 (Gómez de Salazar 1), 34.
15. Compañía, 15, 20, 22, 23, 24, 25, 26 27, 31 y 39
16. Comisario, 6
17. Cortina del Muelle, 23
18. Cristo de la Epidemia, 33
19. Cruz del Molinillo 25, capilla
20. Dos Aceras, 3 y 9
21. Duende, 8
22. Fresca, 8 y s/n (Palacio del Obispo)
23. Gaona, 1, 3- 5, 12 (Guerrero 12), 13, 20
24. Gómez de Salazar, 3
25. Granada, 48, 50, 54, 61, 69, 78 – 80, 70
26. Guerrero, 3
27. Hiestrosa, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22
28. Horno, 10
29. Jinetes, 25
30. Madre de Dios, 19 y 21
31. Mariblanca, 4, 12, 19 y 21
32. Marqués, 9

Correcciones de las Memorias y Normativa

33. Martínez, 8 y 10
34. Mártires, 1-3, 4-6, 5, 7, 10, 12, 13, 15 Y 17
35. Medina Conde, 3
36. Molinillo del Aceite, 10, 12, 13, 15 y 17
37. Montaña, 5 y 14
38. Mosquera, 5, 5-A y 9
39. Muro de las Catalinas, 10
40. Muro de Puerta Nueva, 3, 5, 7
41. Muro de San Julián 5, 13, 15 y 25
42. Nueva, 9
43. Nuño Gómez, 9 y 12, 18
44. Ollerías, 7, 24, 26, 28 y 32
45. Panaderos, 12
46. Parras, 17 y 34
47. Pasaje de Ballesteros, 1 y 3
48. Peña, 10
49. Pito, 5-7
50. Plaza de Félix Sáenz, 6 / Zapateros 3
51. Plaza de la Constitución, 11-13
52. Plaza Mártires, 5
53. Postigos 14, 45
54. Postigo de Arance, 1-3, 7, 8 y 10
55. Postigo de S. Agustín
56. Pozos Dulces, 13, 21, 23, 26, 29 y 32
57. Puerta de Antequera, 42
58. Salinas, 6
59. San Francisco, 9
60. San José, 7
61. San Juan, 3, 7 (Iglesia de S. Juan), 23
62. San Telmo, 7, 9 y 12
63. Santa María, 22
64. Santiago, 4
65. Santuario de la Victoria, 7
66. Sargento, 4, 6, 8, 9, 11, 13 y soportal
67. Tomás de Cózar, 3, 13, 17, 27, 29, y 31
68. Trinidad Grund 3 – Vendeja 4
69. Victoria, 20
70. Zorrilla, 4

SECTOR TRINIDAD PERCHEL

1. Calvo, 17
2. Cerrojo, 38
3. Fuentecilla, 3 (sólo un fragmento)
4. Peregrino, 25

(...)

Redacción Propuesta

(...)

SECTOR CENTRO HISTÓRICO

1. Álamos 37
2. Alcazabilla 12
3. Altozano 30
4. Andrés Pérez 7 esquina Pozos Dulces 31
5. Andrés Pérez 13,
6. Andrés Pérez 14,
7. Andrés Pérez 16,
8. Andrés Pérez 18,
9. Andrés Pérez 20,
10. Arco de la Cabeza, 8,
11. Atarazanas 11
12. Ballesteros 3, Pasaje
13. Beatas 12,
14. Beatas 24,
15. Beatas 28 esquina Pito 7
16. Beatas 35 esquina Tomás de Cózar 2
17. Cabello 8,
18. Cabello 11,
19. Cabello 15,
20. Cabello 21, (esq. Parras)
21. Cadete 4-6
22. Carretería 38,
23. Carretería 40,
24. Carretería 42,
25. Carretería 60,
26. Carretería 65,
27. Carretería 70
28. Carretería 78
29. Carretería 80
30. Carretería 90
31. Cinco Bolas 1
32. Cister 1 esquina San Agustín 2
33. Cobertizo del Conde 22,
34. Cobertizo del Conde 30 esquina Gómez de Salazar 1
35. Cobertizo del Conde 34
36. Compañía 2-4, (iglesia del Cristo de la Salud)
37. Compañía 12 esquina Mártires 1-3
38. Compañía 15,
39. Compañía 20,
40. Compañía 22,
41. Compañía 23,
42. Compañía 24,
43. Compañía 25,
44. Compañía 26,
45. Compañía 31 esquina Fajardo 1
46. Comisario 6
47. Constitución, plz. 12-13-14 (Pasaje Chinitas 1)
48. Constitución, plz. 7 (Consulado)
49. Cortina del Muelle 23 (Cámara de Comercio)

50. Cristo de la Epidemia, 33
51. Cruz del Molinillo 25, capilla
52. Dos Aceras 3,
53. Dos Aceras 9,
54. Duende 8,
55. Fajardo 11
56. Francisco de Rioja 1 esquina Nueva 9
57. Fresca 8
58. Fresca 1-3-5 (fachada trasera Palacio Episcopal)
59. Gaona 1
60. Gaona 3-5,
61. Gaona 7-9
62. Gaona 12 (Guerrero 12)
63. Gaona 11-13, iglesia San Felipe Neri,
64. Gaona 20,
65. Gómez de Salazar 3
66. Granada 48 (reinstalada desde Postigos 25)
67. Granada 50,
68. Granada 54,
69. Granada 61,
70. Granada 67-69
71. Granada 78-80, (iglesia Santiago)
72. Granada 70
73. Guerrero 3
74. Hineirosa 5
75. Hineirosa 10,
76. Hineirosa 12,
77. Hineirosa 13
78. Hineirosa 14,
79. Hineirosa 16,
80. Hineirosa 17,
81. Hineirosa 18,
82. Hineirosa 20,
83. Hineirosa 21,
84. Hineirosa 22
85. Hineirosa 24
86. Horno 10
87. Horno 2 esquina Compañía 27
88. Jinetes 25
89. Jinetes 12
90. Madre de Dios 19-21
91. Mariblanca 4,
92. Mariblanca 12,
93. Mariblanca 19,
94. Mariblanca 21,
95. Marqués 9
96. Martínez 8, 10
97. Mártires, Plz. de los, 1 (iglesia)
98. Mártires, Plz. de los, 4
99. Mártires 5,
100. Mártires 4-6, (Palacio Villalón)
101. Mártires 7,
102. Mártires 10,
103. Mártires 12,
104. Mártires 13,
105. Medina Conde 3

Correcciones de las Memorias y Normativa

106. Molinillo del Aceite 10,
107. Molinillo del Aceite 12,
108. Molinillo del Aceite 13,
109. Molinillo del Aceite 15,
110. Molinillo del Aceite 17,
111. Montaña 5,
112. Montaña 14,
113. Mosquera 5,
114. Mosquera 5-A,
115. Muro de las Catalinas 10
116. Muro de las Catalinas 15
117. Muro de Puerta Nueva 3,
118. Muro de Puerta Nueva 5,
119. Muro de Puerta Nueva 7,
120. Muro de San Julián 5,
121. Muro de San Julián 13,
122. Muro de San Julián 15,
123. Muro de San Julián 25,
124. Nuño Gómez 8,
125. Nuño Gómez 9,
126. Nuño Gómez 12,
127. Nuño Gómez 13,
128. Nuño Gómez 18,
129. Ollerías 7,
130. Ollerías 24 esquina Cabello 1
131. Ollerías 26,
132. Ollerías 28,
133. Ollerías 32 esquina Pasaje Meléndez
134. Parras 17, (Casa de Expósitos)
135. Parras 34
136. Peña 10
137. Postigos 14 esquina Postigo de Juan Boyero 2
138. Postigos 45,
139. Postigo de Arance 1-3 esquina Carretería 23
140. Postigo de Arance 7-9,
141. Postigo de Arance 8,
142. Postigo de Arance 10
143. Postigo de San Agustín (Museo Picasso)
144. Postigo de San Juan 1 esquina San Juan 3
145. Pozos Dulces, 13,
146. Pozos Dulces 21,
147. Pozos Dulces 23,
148. Pozos Dulces 26,
149. Pozos Dulces 29,
150. Pozos Dulces 32,
151. Principal 5, Alameda, esquina calle Talavera
152. Principal 11, Alameda, esquina Pedro de Mena
153. Principal 15, Alameda,
154. Puerta de Antequera 4
155. Salinas 6
156. San Francisco, plz. 9
157. San José 7 esquina San Agustín 15
158. San Juan 7-9 (iglesia de San Juan)
159. San Juan 23
160. San Juan de Dios 3, Plz., esquina Mártires 15-17
161. San Telmo 7,
162. San Telmo 9,

Correcciones de las Memorias y Normativa

163. San Telmo 12
164. Santa María 22 (iglesia del Sagrario)
165. Santiago 4
166. Santuario 4, Plaza (iglesia de la Victoria)
167. Sargento 4, 6, 8, 9, 11, 13 y soportal
168. Tomás de Cózar, 3,
169. Tomás de Cózar, 13,
170. Tomás de Cózar 17,
171. Tomás de Cózar 27,
172. Tomás de Cózar 29,
173. Tomás de Cózar 31
174. Torregorda 3 esquina Panaderos 12
175. Trinidad Grund 3 - Vendeja 6
176. Victoria 20
177. Zapateros 3 esquina Félix Sáenz 6, Plaza
178. Zorrilla 4

SECTOR TRINIDAD PERCHEL

1. Calvo 17,
2. Cerrojo 38,
3. Fuentecilla 3
4. Peregrino 25

(...)

Justificación

Subsanaciones realizadas por la Sección de Intervención de Arqueología de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 8

OBJETO: Corrección redacción último párrafo art 10.2.18

UBICACIÓN: Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales Título X: Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN
(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Para posibilitar el diseño de itinerarios urbanos que permita su conocimiento y comprensión, su documentación se realizará de modo previo a la obtención de las licencias, tramitándose según lo indicado para el patrimonio emergente, incluirá una propuesta que será informada, quedando la licencia sujeta a la recepción de informe cuyo contenido se detalla en el Apartado C) del Artículo 2.6.5. y valoración de los resultados.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Para posibilitar el diseño de itinerarios urbanos que permita su conocimiento y comprensión, su documentación se realizará de modo previo a la obtención de las licencias, tratándose según lo indicado para el patrimonio emergente, e incluirá una propuesta de conservación suscrita por técnico restaurador -que elaborará el estudio de análisis previo- y el arquitecto del proyecto de obra, que será informada, quedando la licencia sujeta a la recepción de informe cuyo contenido se detalla en el apartado c) del art. 12.5 y valoración de los resultados.

(...)

Justificación

Modificación introducida como respuesta a informe de la Dirección General de Bienes Culturales sobre el Documento de Aprobación Provisional del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 9

OBJETO: Completar listado de inmuebles con Protección Integral en art. 12.3.5 de las Normas Urbanísticas.

UBICACIÓN: Documento C. Título XII. Art. 12.3.5.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

La relación de estos se expresa en planos P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano". Así como en el siguiente listado en el que se relacionan los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, salvo los que tienen Protección Arquitectónica 1 en el PGOU atendiendo a su uso residencial, o los incluidos en el CGPHA por sus fondos documentales:

1. Acueducto de San Telmo
2. Alcazaba
3. Antiguo Convento de Nuestra Señora de la Victoria
4. Antiguo Convento de San Andrés. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
5. Antiguo Convento de Santo Domingo El Real
6. Archivo Histórico Provincial de Málaga y sus fondos
7. Atarazanas-Mercado de Atarazanas
8. Ayuntamiento
9. Biblioteca Provincial de Málaga y sus fondos
10. Capilla de la Virgen del Puerto
11. Capilla del Rescate
12. Casa Cuna-Expósitos
13. Casa de Pedro de Mena
14. Casa en Calle Salinas, nº 6
15. Casa Lange (Protección Arquitectónica 1)
16. Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso
17. Castillo de Gibralfaro
18. Castillo Santo Pitar
19. Castillo y Muralla de Santa Catalina
20. Central Térmica de la Misericordia – Chimenea
21. Chimenea de la antigua Fábrica de Energía Eléctrica
22. Convento de la Trinidad
23. Convento de San Andrés. Iglesia de Stella Maris
24. Edificio de Viviendas "Desfile del Amor" (Protección Arquitectónica 1)
25. Edificio en Alameda Principal, nº 18
26. Ermita del Calvario y Vía Crucis
27. Ermita de La Zamarrilla
28. Estación de RENFE
29. Fuente de Los Cisnes
30. Iglesia Catedral de La Encarnación
31. Iglesia de San Juan Bautista

32. Iglesia de San Pedro
33. Iglesia de Santa María del sagrario
34. Iglesia de Santiago
35. Sociedad Económica de Amigos del País – Consulado del Mar
36. Jardines “El Retiro” en Churriana
37. Mercado de Mayoristas
38. Mesón de la Victoria
39. Mesón de San Rafael
40. Muralla Nazarí y Muro Portuario
41. Palacio de la Aduana
42. Palacio de los Condes de Buenavista
43. Palacio del Conde de Villalcázar
44. Palacio Episcopal
45. Parque de la Concepción
46. Plaza de Toros de la Malagueta
47. Real Conservatorio de Música María Cristina
48. Teatro Municipal Miguel de Cervantes
49. Teatro Romano
50. Torre de las Palomas
51. Iglesia del Santo Cristo de la Salud.)

(...)

Redacción Propuesta

(..)

La relación de estos se expresa en planos P.2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” y planos P.1.4 “Protecciones Singulares del Medio Urbano”. Así como en el siguiente listado en el que se **incluyen** los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, **que tendrán Protección Integral** salvo los que tienen Protección Arquitectónica 1 en el PGOU atendiendo a su uso residencial, o los incluidos en el CGPHA por sus fondos documentales:

1. Acueducto de San Telmo
2. Alcazaba
3. Antiguo Convento de Nuestra Señora de la Victoria
4. Antiguo Convento de San Andrés. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
5. Antiguo Convento de Santo Domingo El Real
6. Archivo Histórico Provincial de Málaga y sus fondos
7. Atarazanas-Mercado de Atarazanas
8. Ayuntamiento
9. Biblioteca Provincial de Málaga y sus fondos
10. Capilla de la Virgen del Puerto
11. Capilla del Rescate
12. Casa Cuna-Expósitos
13. Casa de Pedro de Mena
14. Casa en Calle Salinas, nº 6
15. Casa Lange (Protección Arquitectónica 1)
16. Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso
17. Castillo de Gibralfaro
18. Castillo Santo Pitar
19. Castillo y Muralla de Santa Catalina
- 20. Cementerio de San Miguel**
- 21. Chimenea Central Eléctrica Maestranza**
- 22. Chimenea fábrica de Aceites Larios**
- 23. Chimenea fábrica junto al antiguo convento San Andrés**

24. Chimenea fundición Ramírez y Pedrosa.
25. Chimenea fábrica Cross
26. Chimenea fábrica Los Guindos
27. Chimenea central termoeléctrica La Térmica
28. Chimenea fábrica de azúcar El Tarajal
29. Chimenea planta de residuos Los Asperones
30. Chimenea fábrica Colema
31. Chimenea fábrica de cerámicas Santa Inés
32. Chimenea fábrica de aceites Santa María
33. Chimenea fábrica Fiat Lux
34. Convento de la Trinidad
35. Convento Ntra. Sra de la Paz.
36. Parroquia Santísima Trinidad
37. Convento de San Andrés. Iglesia de Stella Maris
38. Edificio de Viviendas “Desfile del Amor” (Protección Arquitectónica 1)
39. Edificio en Alameda Principal, nº 18
40. Ermita del Calvario y Vía Crucis
41. Ermita de La Zamarrilla
42. Pabellones de RENFE
43. Fuente de Los Cisnes
44. Hogar de San José
45. Iglesia Catedral de La Encarnación
46. Iglesia de San Juan Bautista
47. Iglesia de San Pedro
48. Iglesia de Santa María del sagrario
49. Iglesia de Santiago
50. Paseo del Limonar nº 17
51. Paseo del Limonar nº 44
52. Sociedad Económica de Amigos del País – Consulado del Mar
53. Jardines “El Retiro” en Churriana
54. Mercado de Mayoristas
55. Mercado de Salamanca
56. Mesón de la Victoria
57. Mesón de San Rafael
58. Muralla Nazarí y Muro Portuario
59. Palacio de la Aduana
60. Palacio de los Condes de Buenavista
61. Palacio del Conde de Villalcázar
62. Palacio Episcopal
63. Parque de la Concepción
64. Plaza de Toros de la Malagueta
65. Real Conservatorio de Música María Cristina
66. Teatro Municipal Miguel de Cervantes
67. Teatro Romano
68. Torre de las Palomas
69. Iglesia del Santo Cristo de la Salud

(...)

Justificación

Modificación introducida como respuesta a Informe de la Dirección de Bienes Culturales sobre el Documento de Aprobación Provisional del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA N° 10

OBJETO: Modificar listado de inmuebles con Protección de Conjunto en art. 12.3.13 de las Normas Urbanísticas.

UBICACIÓN: Documento C. Título XII. Art. 12.3.13

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN
(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

La relación de estas se expresa en el siguiente listado:

1. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Sociedad de Casas Baratas" 1924.
2. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Barriada Generalísimo Franco" 1936.
3. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Grupo Herrera Oria" 1962.
4. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Grupo Virgen del Carmen" 1964.
5. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Grupo del Canódromo".
6. Viviendas Torres de la Serna.
7. Barriada Girón.
8. Conjunto de Calle Ayala.
9. Colonia de Santa Inés.
10. Barriada de Carranque.
11. Haza Cuevas. Barriada Nuestra Señora de la Victoria.
12. Barriada de Santa Julia.
13. Cementerio de San Miguel.
14. Conjunto de viviendas en Camino de Suárez (C/ Filipinas)
15.
(...)

Redacción Propuesta

(...)

La relación de conjuntos será la siguiente:

1. Grupo Haza Cuevas
2. Barriada de Carranque
3. Grupo Santa Julia
4. Grupo Calle Ayala
5. Grupo Torres de la Serna
6. Barriada Girón
7. Grupo Cruz Roja
8. Grupo Herrera Oria
9. Grupo Virgen del Carmen
10. Grupo Sagrada Familia
11. Grupo Canódromo
12. Conjunto Camino Viejo de Ciudad Jardín
13. Colonia de Santa Inés

Tendrán Igualmente Protección de Conjunto aquellos inmuebles no incluidos en el CGPHA y por lo tanto no especificados en el listado anterior, a los que Planeamiento de Desarrollo específico otorgue dicha protección.

(...)

Justificación

Modificación introducida por la Oficina de Revisión del PGOU para completar el Catálogo de Edificios Protegidos.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 11

OBJETO: Cambio del SUNC-R-R.1 “Alcubillas” por el SUNS-R.2 “Alcubillas”.

UBICACIÓN: Memoria de Gestión. Capítulo Primero. Los planes de sectorización. (Páginas 472 y 484).

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

Página 472.

(...)

Rosaleda:

- SUNS-R.1 “La Ermita”

Teatinos:

- SUNS-T.1 “Cerámicas”

- SUNS-T.2 “Asperones”

- SUNS-T.3 “Trévez-Oeste”

(...)

Página 484.

(...)

SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL (Ámbito P-2A)	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.4	CALLE NEHEMIAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.5	JUAN GRIS II	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.6	CALLE JUAN DE ROBLES II	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.7	CALLE ALONSO DE CÁRDENAS	RESIDENCIAL
SUNC-R.P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA	RESIDENCIAL
SUNC-R.P.9	CALLE JUAN DE ROBLES I	RESIDENCIAL
SUNC-R.P.10	CALLE POZO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.1	NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.2	CUESTA DE TASSARA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.8	LA CANCELA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.10	MARQUÉS DE PANIEGA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.11	EMILIO THUILLER	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.12	CALLE LIBERIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.13	SAN TELMO	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-PD.14	HACIENDA DEL ALAMO	HOTELERO
SUNC-R-PT.3	ASTEROIDE	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.1	ALCUBILLAS	RESIDENCIAL
SUNC-R.R.3	LA CORTA	EQUIPAMIENTO
SUNC-R.R.8	BRESCA	RESIDENCIAL
SUNC-R.R.9	PARQUE SUÁREZ	RESIDENCIAL

(...)

Redacción Propuesta

Página 472.

(...)

Rosaleda:

- SUNS-R.1 "La Ermita"
- **SUNS-R.2 "Alcubillas"**

Teatinos:

- SUNS-T.1 "Cerámicas"
- SUNS-T.2 "Asperones"
- SUNS-T.3 "Trévez-Oeste"

(...)

Página 484.

(...)

SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL (Ámbito P-2A)	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.4	CALLE NEHEMIAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.5	JUAN GRIS II	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.6	CALLE JUAN DE ROBLES II	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.7	CALLE ALONSO DE CÁRDENAS	RESIDENCIAL
SUNC-R.P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA	RESIDENCIAL
SUNC-R.P.9	CALLE JUAN DE ROBLES I	RESIDENCIAL
SUNC-R.P.10	CALLE POZO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.1	NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.2	CUESTA DE TASSARA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.8	LA CANCELA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.10	MARQUÉS DE PANIEGA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.11	EMILIO THUILLER	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.12	CALLE LIBERIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.13	SAN TELMO	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-PD.14	HACIENDA DEL ALAMO	HOTELERO
SUNC-R-PT.3	ASTEROIDE	RESIDENCIAL
SUNC-R.R.3	LA CORTA	EQUIPAMIENTO
SUNC-R.R.8	BRESCA	RESIDENCIAL
SUNC-R.R.9	PARQUE SUÁREZ	RESIDENCIAL

(...)

Justificación

Subsanación derivada del informe de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de fecha 27 de Noviembre de 2008 sobre el Documento de Aprobación Provisional del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 12

OBJETO: En Memoria Informativa subapartado b) Carreteras autonómicas del apartado .3.1. "Carreteras" del Capítulo Tercero del Título II, mejorar la redacción respecto a la descripción del dominio público viario conforme a la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, y sus zonas de protección.

UBICACIÓN: Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Economico-Financiero II. Memoria Informativa Título II. Cuestiones Generales de Carácter Jurídico-Administrativo. Capítulo Tercero. Iniciativa y Limitaciones de la Legislación Sectorial Sobre el Planeamiento Urbanístico. 3.1. Carreteras.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

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

- Ley 8/2001 de 12 julio de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003 de 12 de Mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros de Andalucía.

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

(...)

Redacción Propuesta

(...)

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

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

2. Limitaciones a la propiedad: Zonas de protección de las carreteras de titularidad autonómica, **a titulo meramente enunciativo y no limitativo, dado que tanto los elementos del dominio público viario y de servicio como las limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras se entiende reguladas conforme a los preceptos recogidos a tal efecto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía**

3.

4. (artículos 12, 53, 54, 55, 56, 63 y 64):

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 28/9/08.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 13

OBJETO: Recoger que las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de julio de Carreteras de Andalucía y que las Ordenanzas Municipales han de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas. Capítulo Octavo. Sistemas Locales y Sistemas Generales. Sección 3ª. Regulación de las Clases de Sistemas Generales. Subsección 1ª. Sistemas General Viario.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 6.8.17. Composición y Regulación del Subsistema Viario de Carreteras y Otras Vías Territoriales.

- 1.- El subsistema de Carreteras y Otras Vías Territoriales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.
- 2.- Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, ello sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevenida con posterioridad.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 6.8.17. Composición y Regulación del Subsistema Viario de Carreteras y Otras Vías Territoriales.

- 1.- El subsistema de Carreteras y Otras Vías Territoriales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.- Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, ello sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevenida con posterioridad.

Las zonas de dominio público de carreteras no formarán parte de ningún sector o ámbito de planeamiento.

- 3.- **Las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de julio de Carreteras de Andalucía.**
- 4.- **Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de 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, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.**

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 28/9/08.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 14

OBJETO: En Memoria Informativa apdo. 3.2. "Costas" del Capítulo Tercero del Título II, especificar los artículos que se refieren a las limitaciones de propiedad.

UBICACIÓN: Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Económico-Financiero. Título II. Cuestiones Generales de Carácter Jurídico-Administrativo. Capítulo Tercero. Iniciativa y Limitaciones de la Legislación Sectorial sobre el Planeamiento Urbanístico. 3.2. Costas.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

1. "Limitaciones a la propiedad.

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

(...)

Redacción Propuesta

(...)

1. "Limitaciones a la propiedad.

Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley **en los artículos 20 al 30, ambos inclusive**, serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo. A tal efecto se establece las siguientes zonas de protección:

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el mar de la Secretaría General del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de fecha 13/2/09; apartado 3º.

DESCRIPCIÓN FICHAS N° 15

OBJETO: Artº 6.8.26., Capítulo VIII del Título VI . Recoger las disposiciones del Título III de la Ley de Costas, así como la colaboración interadministrativa sobre la programación de acciones a medio-largo plazo para la erradicación de edificaciones en dominio público marítimo- terrestre.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, I. Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas. Capítulo Octavo. Sistemas Locales y Sistemas Generales.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 6.8.26. Composición y Regulación de las Playas.

Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Playas los espacios de uso y dominio públicos que constituyen las playas según lo dispuesto en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas.

Su clasificación en este Plan General es de Suelo No Urbanizable. Quedan recogidas en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

Las playas están destinadas al uso común general y únicamente pueden ubicarse en ellas actividades e instalaciones que por su naturaleza no pueden tener otra localización (artículo 32.1 Ley de Costas), estando en todo caso prohibidas las utilizaciones para usos residenciales o habitacionales, ejecución de vías de transporte y áreas de servicio, actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos, tendido aéreo de líneas eléctricas de alta y media tensión, vertido de residuos sólidos y aguas residuales sin depuración y la publicidad (artículo 32.1 Ley de Costas), estando en todo caso prohibidas las utilizaciones para usos residenciales o habitacionales, ejecución de vías de transportes y áreas de servicio, actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos, tendido aéreo de líneas eléctricas de alta y media tensión, vertido de residuos sólidos y aguas residuales sin depuración y la publicidad (artículo 32.2 en relación con el artículo 25 Ley de Costas).

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 6.8.26. Composición y Regulación de las Playas.

Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Playas los espacios de uso y dominio públicos que constituyen las playas según lo dispuesto en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas.

Su clasificación en este Plan General es de Suelo No Urbanizable. Quedan recogidas en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

Las playas están destinadas al uso común general y únicamente pueden ubicarse en ellas las actividades e instalaciones **que vienen reguladas en el Título III de la Ley de Costas “Utilización del dominio público marítimo-terrestre”** .

Los terrenos colindantes a la ribera del mar tienen las limitaciones establecidas en la Ley de Costas en su Título II (artículos 20 al 30, ambos inclusive) “Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del documento público marítimo-terrestre”.

El Ayuntamiento colaborará con la Administración central y autonómica en aquellas actuaciones que estas programen para la erradicación de edificaciones que ocupan indebidamente el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres. Esta colaboración se refiere a aquello que dimanar de las competencias que tiene atribuidas y nunca se referirán a ninguna de índole económica.

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el mar de la Secretaría General del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de fecha 13/2/09; apartado 3º y 6º.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 16

OBJETO: Incluir en Normativa las limitaciones a los usos de las zonas contiguas a la ribera del mar.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. I – Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas. Capítulo I: Condiciones Generales.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

Artículo 6.1.1. Definición.

(...)

En todo caso los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

(...)

Redacción Propuesta

Artículo 6.1.1. Definición.

(...)

En todo caso los usos deberán satisfacer la normativa **estatal, autonómica o sectorial**, que les fuera de aplicación; **específicamente, en las zonas contiguas a la ribera del mar lo establecido en el artículo 14.3.5.1**. En particular todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de fecha 13/2/09.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 17

OBJETO: Recoger en memoria que del ámbito del PEMMU-LE.1 y PEMMU-LE.2 queda excluido el dominio público marítimo-terrestre.

UBICACIÓN: Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Económico-Financiero III. Memoria Propositiva. Título VIII. Clasificación y Calificación del Suelo. 2.7. Ámbito Litoral Este y Pedrizas. 2.7.3. Propuesta de Planes Especiales de Mejora del Medio urbano. Plan Especial Playas de Pedregalejo (PEMMU-LE.1) y Plan Especial Playas de El Palo y El Dedo (PEMMU-LE.2).

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Ámbito del Plan Especial (PEMMU-LE.1)

Será el propio PE el que en base a un análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Baños del Carmen, C/ Bolivia, Arroyo Jaboneros, Plaza de las Palmeras, Paseo Marítimo.

(...)

Ámbito del Plan Especial (PEMMU-LE.2)

Será el propio PE el que en base a un análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Arroyo Jaboneros, Avenida Salvador Allende, Plaza El Chanquete, C/ Banda del Mar y Quitapenas.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Ámbito del Plan Especial (PEMMU-LE.1)

Será el propio PE el que en base a un análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Baños del Carmen, C/ Bolivia, Arroyo Jaboneros, Plaza de las Palmeras, Paseo Marítimo; **nunca incluirá el dominio público marítimo-terrestre.**

(...)

Ámbito del Plan Especial (PEMMU-LE.2)

Será el propio PE el que en base a un análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Arroyo Jaboneros, Avenida Salvador Allende, Plaza El Chanquete, C/ Banda del Mar y Quitapenas; **nunca incluirá el dominio público marítimo-terrestre.**

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el mar de la Secretaría General del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de fecha 13/2/09; apartado 7º.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 18

OBJETO: Artº 14.3.5. Dominio Público Litoral. Recoger las limitaciones de propiedad por protección del dominio público marítimo terrestre. Artº 14.3.3. Dominio Público Hidráulico. Nueva redacción de zonas de servidumbre de arroyos de embalses, de acuíferos. Artº 14.4.6. Áreas de Potenciación de la biodiversidad. Ancho de las bandas. Págs. 301-305, 318 y 323. Error. El plano del SNU es el P.1.7 y no el P.1.5. Hábitat rural diseminado. Categoría independiente. Limitación a las capacidades de los Planes Especiales. No procedencia del Artº 14.5.6. Adaptación normativa y nomenclaturas del SNU a los requerimientos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Limitaciones para el uso de vivienda unifamiliar. Restricción de usos en Sierra de Churriana y en Suelos de Vega. Restricción de usos en el resto de los suelos.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, II. Normas Urbanísticas: Ordenanzas Título XIV, Régimen del Suelo No Urbanizable. Capítulo 1, Sección Tercera en adelante.

SUPRESIÓN

MODIFICACIÓN

ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

CAPITULO PRIMERO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Artículo 14.1.18. Actuaciones de Interés Público.

1. Requisitos.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren todos los siguientes requisitos:

4.1. Utilidad pública o interés social.

4.1. Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.

4.1. La actuación debe ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

4.1. No debe inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Objeto.

Las actividades podrán tener como objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para:

2.1 La implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter privado y los de iniciativa pública excepto los que contemplen su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística

2.2 Los siguientes usos industriales, terciarios o turísticos:

- a) Actividades industriales y productivas. que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, bien porque por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, o las de transformación primera de sus productos.
- b) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros etc..
- c) Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.
- d) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:
 - Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados
 - Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados
 - Campamento de turismo, campings e instalaciones similares
 - Centros sanitarios y científicos.
 - Servicios funerarios y cementerios
 - Centros deportivos
 - Centros educacionales
 - Residencias asistenciales para la tercera edad
 - Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas

Artículo 14.1.19. Procedimiento.

Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación de la totalidad o algunos de los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades, incluidas las vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia paisajística o territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

No será necesaria la tramitación de Plan Especial o Proyecto de Actuación para la instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables cuya potencia instalada sea superior a 10MW. El procedimiento del Plan Especial o del Proyecto de Actuación será sustituido por los informes, favorables, de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo y del Ayuntamiento, que tendrán carácter vinculante en los aspectos urbanísticos.

Así mismo, este tipo de infraestructuras, de cualquier tipo de potencia instalada, cuando estén contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables, según la regulación que establece en el Artº 12.6. la Ley 2/2007, que se desarrollen a partir de esta Ley mediante Plan Especial, solo requerirán para su implantación de Proyecto de Ejecución.

Artículo 14.1.20. Contenidos de Plan Especial y Proyecto de Actuación.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- 2.1 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

Localización en el término municipal; situación respecto al del núcleo de población más cercano; edificaciones situadas en el entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas; viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello con documentación fotográfica y la cartografía base suficiente, al menos a E.1:10.000.

- 2.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie de cultivo.

- 2.3 Características socioeconómicas de la actividad.

Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen: uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad.

Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

- 2.4 Memoria descriptivas y planos a E.1:1000 de los terrenos vinculados a la actuación en el que se refleje:

- a) Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos.
 - b) La topografía existente y tras la actuación.
 - c) El emplazamiento de las edificaciones propuestas.
 - d) Acometida de las infraestructuras del interior y exterior de los terrenos, existentes y propuestas.
 - e) Tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación y otros.

Memoria descriptiva y planos a escala adecuada que definan las características básicas(volumetría, edificabilidad, superficie ocupada..) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación..

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.5 Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Memoria y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

- 2.6 Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o formativa sectorial, por su consideración como tal en el planeamiento urbanístico o territorial, por razones de oportunidad concreta etc...

- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Descripción, mediante memoria y planos de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría de suelo, usos, condiciones de superficie de la parcela, características e intensidad, separaciones a linderos, distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura. Justificación del cumplimiento de estas determinaciones.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad, o bien a los terrenos concretos por su situación.

- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Memoria justificativa teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el PGOU y la LOUA. Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Se prestará especial atención a la segregación de terrenos, a la apertura de o realización de nuevos viarios, a la situación y distancia de las edificación respecto de otras existentes en el entorno o al núcleo urbano y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

f) Análisis de Efectos Ambientales.

Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales , como anejo al Proyecto o Plan Especial, para todos las Actuaciones de Interés Público, siempre que no se encuentren ya sometidos a algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental vigente, con el contenido del Artículo 9.3.21. de este PGOU, estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado, así como todo lo que la normativa, sectorial y de este PGOU, específica del suelo donde se ubique la actuación, obligue. Dicho Análisis requerirá un informe específico municipal.

g) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Dichos deberes son, tal y como establece el artículo 51.A de la LOUA, el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.

- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA. Esta garantía no deberán prestarla las actuaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, según la Ley 2/2007.

En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria, produciéndose el abono con la licencia municipal de obras.

La cuantía de la prestación compensatoria se calculará respecto al importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, con los siguientes porcentajes, que se establecen con el criterio de no gravar por este concepto las infraestructuras y equipamientos públicos, (como prescribe la misma LOUA) y de gravar la mitad los dotacionales privados a los que se le supone una menor rentabilidad, siendo su implantación, si reúne los requisitos exigidos, de interés para la ciudad.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Infraestructuras y servicios, de iniciativa pública: 0%

Dotaciones y equipamientos, de iniciativa pública: 0%

Actividades mineras y extractivas: 10%

Actividades industriales y productivas: 10%

Generación energías renovables: 5%

Establecimientos hoteleros: 10%

Establecimiento de hostelería: 10%

Campamento de turismo: 10%

Centros sanitarios y científicos: 5%

Servicios funerarios y cementerios: 5%.

Centros deportivos: 5%

Centros educacionales: 5%

Residencias asistenciales para la tercera edad: 10%.

Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas: 5%

El Ayuntamiento podrá exigir, si es posible por existir terrenos de la misma propiedad en el entorno y ser éstos de interés para la protección del territorio, el pago en terrenos de esta prestación compensatoria, considerada su valoración a precio de Suelo No Urbanizable

El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo.

- h) El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Se garantizará mediante aval bancario, que será aportado en el momento de la solicitud de la autorización, con la valoración de la inversión realizada en el Proyecto o Plan Especial.

Dichas garantías no deberá prestarse cuando se trate de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, que serán sustituidas por las que imponga, en la aprobación del proyecto de ejecución y desmantelamiento, la Consejería autonómica competente, para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

- i) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.

3. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los apartados anteriores.

Artículo 14.1.21. Condiciones generales para las Actuaciones de Interés Público.

1. Se ponderarán las siguientes circunstancias para aprobar un Plan Especial o Proyecto de Actuación:
 - 1.1. Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.
 - 1.2. Se considerará especialmente la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.
 - 1.3. Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.
2. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad.
3. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.
4. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. La autorización tendrá vigencia en tanto se mantenga el uso autorizado. Si transcurre un año desde el cese de la actividad sin que ésta se reanude se entenderá caducada la autorización a todos los efectos, sin indemnización alguna. En este caso será precisa un nuevo procedimiento de autorización. La modificación del uso autorizado precisa, así mismo, de un nuevo Proyecto de Actuación o Plan Especial.
5. Las actuaciones deberán asegurar la preservación de la naturaleza del SNU y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Artículo 14.1.22. Condiciones Particulares para las Actuaciones de Interés Público.

1. Condiciones para las obras de infraestructuras.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las mismas a la restauración del terreno mediante la plantación especies fijadoras.

Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las aguas pluviales.

Correcciones de las Memorias y Normativa

2. Condiciones para las estabulaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

Vaquerías: 100 madres de cría
Cebaderos de vacuno: 500 cabezas
Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde
Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo
Conejos: 500 madres de cría
Ovejas: 500 madres de cría
Cabras: 500 madres de cría

Se consideran instalaciones industriales, y necesitan por tanto, Proyecto de Actuación. Estarán sometidas, además, a calificación ambiental según el artículo 32 la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

Deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos

Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

No podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

3. Condiciones para vertederos.

Los estudios de Impacto de la actividad deberán referirse entre otros a los siguientes extremos:

- 3.1. Estimación del volumen de residuos a tratar.
- 3.2. Justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- 3.3. Sistema de captación y tratamiento.
- 3.4. Impacto sobre el medio atmosférico.
- 3.5. Impacto sobre el suelo.
- 3.6. Impacto sobre las aguas.
- 3.7. Impacto paisajístico.

Correcciones de las Memorias y Normativa

4. Condiciones para las actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.:

Su autorización requerirá la redacción de un Plan Especial, donde sean estudiados los accesos y se incluya un Análisis de Efectos Ambientales donde se asegure la ausencia de contaminación atmosférica, y la nula incidencia paisajística. Deberá contar con todas las autorizaciones y con informe de los Servicios de Limpieza Municipales sobre la utilidad pública de dichas instalaciones.

Estarán sujetas a todas las limitaciones de parcela y ocupación de la zona donde son admitidas estas actividades.

5. Condiciones para las antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal.

La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

En tanto una Normativa Estatal no regule las distancias mínimas de estas instalaciones respecto a los lugares de permanencia habitual de personas, se establece una distancia mínima de 150 metros.

El Ayuntamiento podrá determinar la concentración en una sola torre de las antenas de las diferentes compañías en orden a minimizar el impacto paisajístico de estas infraestructuras. A tal efecto en la primera Licencia, en el lugar ambientalmente más idóneo, el Ayuntamiento podrá introducir la condición a la compañía de la obligatoriedad de permitir (dentro de parámetros de viabilidad técnica) su utilización a compañías sucesivas que deseen implantarse en el municipio, compartiendo entre sí los costes de la primera implantación susceptibles de calificación de comunes.

6. Condiciones para las infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Están sometidas a Proyecto de Actuación o Plan Especial todas las instalaciones con potencia instalada inferior a 10MW. Las de potencia mayor únicamente requerirán informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y del Ayuntamiento, que serán vinculantes en los aspectos urbanísticos. Tampoco necesitan Proyecto de Actuación o Plan Especial las actuaciones contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables.

Para el inicio del procedimiento de aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación serán necesarios previamente la emisión de un informe de compatibilidad urbanística municipal y un informe sobre adecuación territorial o urbanística de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Solo serán autorizables, las instalaciones de cualquier tipo o potencia, en las zonas del SNU donde así se prevea, y con las condiciones que en dichas zonas se impongan.

Las actuaciones estarán sometidas a las condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable del Artº 14.1.9., debiendo en especial respetar las condiciones de aterramiento del terreno, de respeto de la vegetación existente y de infraestructuras y accesos.

Se cuidarán los aspectos paisajísticos especialmente, en el Análisis de Efectos Ambientales que acompañará el Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Correcciones de las Memorias y Normativa

En relación con dichos aspectos, no se permitirán instalaciones a menos de 100m. de las carreteras , ni en las zonas que sean dominadas desde una visión lejana, tales como en las cumbres o mogotes, o en las altitudes superiores de las laderas.

La proyección horizontal de las placas, o, en su caso la retícula de mástiles aerogeneradores de energía eólica, ocuparán un máximo del 50% de la parcela, debiendo ser el resto de la misma reforestado. Las instalaciones podrán agruparse hasta un máximo de tamaño de parcela de 30Has para todas las zonas, excepto para las zonas de sensibilidad paisajística cuyo tamaño máximo será de 15 Has., debiendo, a partir de dicha superficie, guardar una distancia entre instalaciones de 40m en todas las zonas menos en las zonas de sensibilidad paisajística, en donde la distancia será de 80m..

Dicha parcela máxima solo será de aplicación con el trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial. Las de potencia mayor de 10MW y las contempladas en Programas Territoriales no estarán sujetas a tal limitación.

Tampoco será de aplicación la parcela máxima en instalaciones solares térmicas. La autorización de estas instalaciones, por sus especiales características, requerirá, al margen de las autorizaciones precisas legales , de la aprobación de un Plan Especial.

7. Actividades Extractivas y Mineras.

Las actividades extractivas y mineras se encuentran prohibidas en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de este PGOU, salvo las existentes que a la entrada en vigor de este PGOU estuvieran ya autorizadas por la administración sectorial competente en materia de minas y cuenten con las precisas autorizaciones de las administraciones urbanísticas y medioambientales, y las que se incluyen bajo el epígrafe de Usos Especiales, con sus condiciones y delimitación que prevalecerán sobre las de su autorización, (que en cualquier caso deberá tramitarse), y además de ellas.

CAPITULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 14.2.1. Tipos.

1. El suelo no urbanizable de especial protección se subdivide en las dos categorías genéricas indicadas en el artículo 14.1.1, en razón del valor específico que se protege.
2. Corresponden a cada categoría los siguientes espacios:
 - 2.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Áreas de Protección Integral. (P.O.T.A.U.M.)
 - a) Los Espacios Naturales incluidos en la Red de Espacios Protegidos. de Andalucía (R.E.N.P.A):
 - El Parque Natural de los Montes de Málaga.
 - El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce.
 - b) Los Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.):
 - Lugar en el Guadalmedina.
 - c) El Dominio Público Hidráulico.
 - d) Las Vías Pecuarias
 - e) El Dominio Público Litoral.
 - f) Las zonas de Protección Cautelar Arqueológicas.
 - 2.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Áreas de Interés Territorial. (P.O.T.A.U.M.)

- a) Complejos Serranos de Interés Ambiental. Sierra de Churriana.
- b) Espacios de Protección Cautelar y de Transición.
 - La Áreas de Interés Florístico.
 - Las Áreas de Interés Forestal.
 - Los Suelos de Vega y Llanuras de Inundación.
 - Las Elevaciones Topográficas de Interés. Entre ellas:
 - Monte San Antón
 - Cerro Coronado.
 - Las Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación
 - Las Áreas para Acondicionamiento y Adecuación Paisajística.
 - Los Suelos con pendientes mayores del 30%.
 - Las Áreas de sensibilidad Paisajística.
 - El Suelo Agrícola.
 - Los Usos Especiales.

CAPITULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 14.3.1. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Los suelos incluidos por el Plan General en esta categoría se encuentran grafiados en el Plano P.1.5. y son:

- Parque Natural Montes de Málaga.
 - Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce.
1. *El Parque Natural de los Montes de Málaga:* Se localiza además de en el término municipal de Málaga en Casabermeja. Su superficie alcanza casi las 5.000 hectáreas, de las cuales el 95 % se localizan en el municipio de Málaga. Se trata de un espacio rico en flora y fauna dotado de una idiosincrasia paisajística muy particular que la proporcionan las enormes masas de pinar que se extienden sobre una conformación en colinas, claramente diferenciadas de las vegas vecinas.

El conjunto montañoso se sitúa entre la Vega de Antequera y la llamada Hoya de Málaga. La mayor parte de la superficie protegida es de titularidad pública (monte público Cuenca del Río Guadalmedina), lo que ha facilitado su consolidación como zona de expansión tradicional de la población de toda la comarca, especialmente de la capital malagueña.

Los usos que se localizan son forestales (replantación y maderero), recreativos (existen adecuaciones recreativas) y cinegéticos.

La función para la que fue creado el Monte fue la de proteger la ciudad de Málaga de las frecuentes avenidas catastróficas que sufría. Así queda recogido en el vigente Plan Técnico, en el cual los criterios de corta de madera se establecen en función de la protección del suelo, es decir, en función de conseguir la mejor cubierta vegetal para el mismo (espesuras altas en el pinar, potenciación de masa en expansión de encinar y alcornoque, etc).

Se declaró como Parque Natural mediante la Ley 2/89 de 18 de Julio del Parlamento Andaluz. En la actualidad su interés recreativo es su uso más significativo. Y también aparece recogido en el **PEPMF** de la Provincia de Málaga.
 2. *Desembocadura del Guadalhorce:* La zona está constituida por materiales cuaternarios de origen marino (dunas) y continental (aluviales). Las dunas hoy desaparecidas como formas de relieve han constituido la principal fuente extractiva de arenas. Las playas actuales están

Correcciones de las Memorias y Normativa

formadas por depósitos de poca anchura de arena de granulometría de tipo medio (fundamentalmente grava). El río se bifurca en dos brazos, formando un delta aluvial en el que se encuentran una serie de pequeñas lagunas de origen artificial. Aparecen amplias extensiones irregulares cubiertas de escombros a modo de caballones, que han sido a su vez cubiertos por vegetación en gran parte.

Existe una fauna rica y variada, tanto en aves como en reptiles y anfibios. Esta fauna aparece acompañada de una flora compuesta por plantas acuáticas, vegetación perilagunar de carrizos, castañuelas y almajos principalmente. Las márgenes del río están ocupadas por álamos, eucaliptos y algunos sauces. También se encuentran tarajes y palmeras.

Fue declarado Paraje Natural mediante la Ley 2/89 de 18 de julio, del Parlamento Andaluz. Además está incluido en el PEPMF de la provincia de Málaga.

Estos espacios estarán sometidos a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba la elaboración del Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
- Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía 1986.

El espacio denominado "Parque Natural de los Montes de Málaga", cuya delimitación se recoge en el plano P.1.5, se regirá por las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y la normativa específica del Plan Rector de Uso y Gestión del propio Parque Natural, aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por las determinaciones de los planes técnicos aprobados por este espacio natural.

El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce, conocido como "La Isla", delimitado también en el plano P.1.5, tendrá las siguientes condiciones particulares, además de las recogidas en la legislación sectorial.

3. Condiciones de uso.

Se consideran usos admisibles:

- 3.1 Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.2 Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.3 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales que en cualquier caso deberán constar en Estudio de Impacto Ambiental previo.
- 3.4 Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 14.3.2. Lugares de Importancia Comunitaria.

Se incluyen en este bloque los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, donde será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

Correcciones de las Memorias y Normativa

1. Estatal.

Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen mediadas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.

2. Autonómica.

Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

La citada legislación estatal traspone a la normativa española la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida con Directiva Hábitats. Esta Directiva tiene como objeto garantizar la biodiversidad en el territorio europeo de los Estados miembros. Para ello pretende crear una red coherente de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) denominada Natura 2000. Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación.

El espacio integrado en esta Red es el denominado Río Guadalmedina que se refleja en el Plano P.1.5.

A grandes rasgos el entorno del curso fluvial es una zona montañosa intensamente deforestada. La vegetación original es la del bosque esclerófilo mediterráneo.

El embalse del Limonero se ha constituido, dada la escasez de zonas húmedas en estas latitudes, en un interesante enclave para la estancia de anátidas, limícolas, láridos, etc.

La cuenca del río Guadalmedina ha pasado de ser una importante zona productora a un área de protección por lo que su actividad económica en la actualidad no es significativa.

Su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria (**zona LIC**) incluye una superficie de 25,08 hectáreas, y su importancia se basa principalmente en ser un espacio importante para la colmilleja (*Cobitis taenia*), especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

Artículo 14.3.3. El Dominio Público Hidráulico.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales, siempre que no contradigan lo establecido por la legislación sectorial vigente.

Integran esta zona los terrenos ocupados por los cauces relevantes que discurren por el municipio y las franjas de 100 metros a cada lado de dichos cauces, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios y en base a dicho régimen en estos espacios se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:

1. Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.

Correcciones de las Memorias y Normativa

2. Infraestructuras y apertura de caminos y pistas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 1).
3. Piscifactorías.
4. Áreas recreativas, granjas-escuela y campamentos de turismo, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Siempre que cumplan lo establecido en la legislación citada, instrumentos de prevención ambiental aplicables en cada caso y normas urbanísticas aquí establecidas, y cuenten con las preceptivas autorizaciones y licencias.

En los cauces de los ríos, arroyos y barrancos que delimite la Administración Hidráulica en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y como mínimo en los que se delimitan en el Plano P.1.5, así como en los terrenos inundables en las crecidas no ordinarias considerándose como tales los que delimite dicha Administración o, en su defecto, los situados en las franjas de policía de 100 metros a cada lado de los cauces definidas en dicha Ley, serán de aplicación las limitaciones a los usos y construcciones y las obligaciones en cuanto a obtención de autorización de la Administración hidrográfica que se establecen en la siguiente legislación y planificación y demás normas sectoriales de aplicación:

- RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- RD 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- RD 1.664/1998 de 24 de Julio por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.

En virtud de la legislación y planificación indicada en el apartado anterior, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces, o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, o constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, o riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores. En aplicación de la legislación de Aguas el planeamiento de desarrollo del PGOU tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

- a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso, obras e instalaciones dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). La redefinición de usos debe garantizar las condiciones de evacuación diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.
- b) Se respetará la Zona de Servidumbre (una banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento de Dominio Pública Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículo 6 al 8 del Reglamento). Solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fins de paso para el servicio de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento y varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.
- c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar en la Zona de Policía (Banda de 100 metros):

Correcciones de las Memorias y Normativa

- Obras que alteren el relieve natural,
 - Construcciones de todo tipo provisionales o definitivas
 - Acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de “campamentos turísticos” .

 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- d) Los instrumentos de ejecución y desarrollo del PGOU respetarán las áreas inundables definidas en el sentido del artículo 67 del Plan Hidrológico de Cuenca, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de inundabilidad de la zona afectada. Cualquier obra o actuación en suelo no urbanizable que de acuerdo con las NNUU sea admisible en dicho suelo previa la correspondiente autorización, en el caso de que se encuentre dentro de la banda de 100 metros especificada en el apartado c) anterior, incorporará, para su sometimiento al trámite de dicho apartado, el estudio de inundabilidad referido.
- e) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo Aprovechamiento de aguas públicas superficiales (artículos 93 al 121; 128 al 131; y 140 al 142 del Reglamento), entre ellos el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la Red Municipal (artículos 122 al 125 del Reglamento).
- f) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para todo aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (artículos 84 al 88 del Reglamento). En su caso, se realizará la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2ª, 3ª y 4ª de la Ley de Aguas)
- g) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de Aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro factor del dominio público hidráulico (artículos 92 al 100 de la Ley de Aguas)
- h) Las infraestructuras de drenaje deberán observar las siguientes recomendaciones:
- Prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida y avenida extraordinaria.
 - Evitar los embovedados y encauzamientos cerrados.
 - Favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
 - Reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubrimiento.
 - Eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.
- i) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los embalses, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos.

En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se justifique que no se

Correcciones de las Memorias y Normativa

producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.

Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, se establece un perímetro de protección de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

En todas las zonas de acuíferos, en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, y desde la evaluación ambiental del PGOU:

- a) Se prohíben las instalaciones industriales, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).
- b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
- c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.
- d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).

Artículo 14.3.4. Vías Pecuarias.

1. Las Vías Pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, pasadas, etc...) se consideran Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de tal forma que con carácter general, los usos admisibles establecidos para las mismas serán aquellos que no contradigan dicha naturaleza.
2. Todas las Vías Pecuarias del Municipio, están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial, siendo las dos primeras las Leyes reguladoras:
 - 2.1. Ley de Vías Pecuarias, Ley 3/1995 de 23 de Marzo.
 - 2.2. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 155/98 de 21 de Julio.
 - 2.3. Ley 17/1999 de 28 de Diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Disposición Adicional Segunda.
 - 2.4. Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias y elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación, correspondiente al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aprobado por OM de 27 de Mayo de 1964 y Resolución de la Secretaría General Técnica de 15-11-2000, publicada en BOJA de 20-01-2001.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Cordeles (37,50 metros)
Nº 5. "Cordel de Antequera a Málaga" (Deslinde aprobado)
Veredas (20,89 metros)
Nº 1. "Vereda de Cárdena. Alto de Letria al Arroyo Jaboneros" (Deslinde aprobado)
Nº 2. "Vereda del Alto del Cerro de Letria, Camino de Málaga a Olías, Arroyo Gálica" (Deslinde aprobado)
Nº 3. "Vereda de la Cala del Moral, Cuesta de Quirós, Encina de Córdoba" (Deslinde aprobado)
Nº 4. "Vereda del Monte" (Deslinde aprobado)
Nº 6. "Vereda de Almácigas o de Olías"
Nº 7. "Vereda de Málaga"
Nº 8. "Vereda de Pizarra a Málaga"
Nº 9. "Vereda de Ardales a Málaga"
Nº 10. "Vereda del Camino de Churriana a Málaga" (Deslinde iniciado)
Nº 11. "Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana"
Descansadero, Abrevadero
Nº 29067503 "Fuente – Abrevadero - Descansadero"

4. En aplicación de la Legislación Sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación incluidas los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como paseo, senderismo, cabalgata, cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

Se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria por razones de interés público, previa desafectación, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de la vía pecuaria, de modo que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Se seguirá el procedimiento prescrito en el artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 14.3.5. El Dominio Público Litoral.

En todo el ámbito del Dominio Público Litoral, definido en el Plano P.1.5. será de aplicación con carácter general a la siguiente legislación y planificación sectorial:

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

En aplicación de la legislación de Costas, con carácter general sólo serán admisibles las instalaciones cuya utilización esté directamente vinculada al mar, así como las infraestructuras marítimo-terrestres. En todo caso la revisión del PGOU en sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

1. En los terrenos deslindados como Dominio Público Marítimo Terrestre quedarán prohibidos (artículo 25 de la Ley de Costas):
 - 1.1. Las edificaciones destinadas a viviendas a edificación.
 - 1.2. La construcción de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a las que se determinan reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 - 1.3. Las actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos.
 - 1.4. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - 1.5. Levantamiento de cercados en las playas.
 - 1.6. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - 1.7. La publicidad a través de carteles o vallas o recursos acústicos o audiovisuales.
2. Los usos admisibles en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a la autorización de la Administración competente.

Correcciones de las Memorias y Normativa

3. En los terrenos de Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán admitirse las siguientes actividades (artículo 34 Ley de Costas):
 - 3.1 Las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.
 - 3.2 Servicios de temporada en playas.
 - 3.3 Las instalaciones deportivas descubiertas.
 - 3.4 Infraestructuras e Instalaciones (incluyendo las de eliminación de aguas residuales y vertidos).
 - 3.5 Ejecución de movimientos de tierras o talas de árboles bajo las condiciones establecidas en el Reglamento de Costas.
4. Todos los usos y actividades admisibles en el DPMT estarán sujetos a Autorización del Organismo Competente .

A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación deberá ser tal que se minimice su impacto paisajístico. En playas con acantilado la localización y altura de la edificación se establecerá en términos tales que impidan su visibilidad desde la playa. En playas sin acantilados la altura de la edificación se graduará de forma que en ningún caso supere un ángulo de 15º con respecto al terreno, en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite exterior de la franja de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Las instalaciones en las playas (incluso las de temporada) necesitarán de la correspondiente Licencia Urbanística y en su caso de Apertura. Además en el caso de que la actividad de lugar a un vertido, este deberá ser previamente autorizado por el Organismo Competente.

No se concederán licencias para la realización de obras que supongan impedimento o dificultad para el acceso público a las playas

Artículo 14.3.6. Zonas de Protección Cautelar Arqueológica.

1. Comprende esta categoría los enclaves emplazados en esta clase de suelo donde existen construcciones o edificaciones de carácter histórico-artístico o susceptibles de declaración de Bienes de interés cultural y restos arqueológicos.
2. Condiciones de uso.

Los suelos comprendidos en esta calificación quedan sujetos al régimen definido en el Título X de este PGOU.

CAPITULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL.**SECCIÓN 1ª. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL****Artículo 14.4.1. Sierra de Churriana.**

La Sierra de Mijas, de la que forma parte este espacio conforma junto a Sierra Blanca lo que se denomina Cordón Montañoso Litoral. Está formado principalmente por mármoles, gneises, micasquitos, travertinos y conglomerados. La cubierta vegetal está muy alterada por la acción antrópica, siendo importante la extensión de terreno ocupada por repoblaciones forestales. En fauna, y también al igual que en el espacio exterior, hay que destacar la presencia de comunidades típicas del bosque de coníferas, matorral de degradación y medio rupícola.

Los usos que acoge este espacio son diversos: forestales (repoblaciones), mineros (principalmente mármoles y calizas), hídricos (abastecimiento a Mijas, Alhaurín El Grande, Alhaurín de la Torre, Málaga y Benalmádena), cinegéticos y ganaderos (cabrío fundamentalmente).

Su protección se debe a la calidad de su paisaje, como telón de fondo del litoral, a los importantes recursos hidrológicos y forestales y el interés faunístico.

Las actuaciones propuestas por el PEPMF son la elaboración de un Estudio- Programa de restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras en la zona del Cordón Montañoso Litoral, y un Inventario de especies vegetales amenazadas y endémicas.

Además de las condiciones de carácter general especificadas y aquellas derivadas de la legislación vigente (PEMF, entre otras), se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso:
 - 1.1 No se permitirá las edificaciones que no estén ligadas a la actividad agroforestal, salvo actuaciones de interés público.
 - 1.2 Se prohíben las instalaciones industriales, las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).
 - 1.3 Del resto de usos permitidos como actuaciones de interés público, definidos en el Artículo 14.1.18, se permiten, entre tanto no sean obtenidos los terrenos como Área de Reserva, todos, excepto residencia de ancianos, siempre que la actuación no suponga merma de la masa arbórea existente, ni perjudique a las condiciones naturales y paisajísticas de la sierra.
 - 1.4 Dado que se considera que puede afectar a la ordenación estructural del PGOU, al incidir sobre un área de la importancia de esta Sierra, será exigido un Plan Especial en vez de un Proyecto de Actuación.
 - 1.5 La prestación compensatoria será exigida en suelo de la misma sierra, para incorporar al patrimonio municipal de suelo con el fin de proteger la sierra.
 - 1.6 Para la autorización de cualquier instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
 - 1.7 Se exigirá autorización previa de la Administración hidráulica para la concesión de las licencias urbanísticas.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 1.8 Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).
2. Condiciones de edificación.
 - 3.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 350.000 m².
 - 3.2. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1% de la parcela.
 - 3.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser cedida al Ayuntamiento para monte público y reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
 - 3.4. La altura máxima será de B+1 y 8 metros.
 - 3.5. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.
 - 3.6. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

SECCIÓN 2ª. ESPACIOS DE PROTECCIÓN CAUTELAR Y DE TRANSICIÓN.**Artículo 14.4.2. Áreas de Interés Florístico.**

Estos lugares fueron propuestos para formar parte de la Red Natura 2000, por presentar unas características ambientales, que los hacían merecedores de protección.

Sin perjuicio de la legislación ambiental de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso:
 - 1.1 Solo se permitirán mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno, así como centros de interpretación o adecuaciones de la naturaleza.
 - 1.2 Se deberá presentar un Análisis de Efectos Ambientales justificativo de la no afección a los elementos naturales que condicionan este hábitat.
2. Condiciones de edificación:
 - 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m².
 - 2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.
 - 2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.
 - 2.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1% de la parcela.
 - 2.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial, e informada su compatibilidad con la flora existente por la Administración competente.

Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

Constituye el suelo forestal aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento de su uso forestal actual o susceptibles de mejorarlo, delimitados en el plano P.1.5.

En estas zonas se potenciará la revegetación, en coordinación con la Agencia Andaluza del Agua, para conseguir una comunidad paraclimática y su mantenimiento será mínimo.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Además de estos serán incorporados automáticamente a este suelo aquellos que expresamente se delimiten por la entrada en vigor de la legislación sectorial competente.

Las áreas libres no repobladas de la parcela serán objeto de la repoblación que proceda en cada caso, previa a la concesión de la licencia y cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- 3.1 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos forestales. Cuando la finca en que se ubique tenga realizada la explotación forestal en su totalidad.
- 3.2 Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.
- 3.3 Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.
- 3.4 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- 3.5 Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados .
- 3.6 Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.
- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.(anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KN/m²; sobreechancho en curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

2. Condiciones de edificación:

- 6.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m² para todos los usos.
- 6.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40m lineales.
- 6.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 6.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 0,2% de la parcela para uso de vivienda y 1% para el resto de actuaciones o instalaciones.
- 6.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 6.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda ligada a la explotación y toda las instalaciones complementarias 300m²c.

Artículo 14.4.4. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.

Constituyen los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Campanillas y del Guadalhorce, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos, por los suelos donde se asientan, son notablemente productivos o susceptibles de serlo, quedando expresamente delimitados en este Plan General.

Los depósitos cuaternarios de los cauces malagueños están sometidos a un régimen periódico y natural de inundación que supone un riesgo para la mayoría de los usos, mantienen los cultivos más productivos y delicados (cítricos desarrollados en la vega del río Campanillas y de caña de azúcar, sobre todo en el río Guadalhorce), y permiten la existencia de las comunidades vegetales y faunísticas más interesantes de toda la zona baja del municipio. La oportunidad que representan como corredores naturales y de uso público hacen necesaria su protección.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, fundamentalmente de las vegas del Campanillas y Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

- 1.1 Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.
- 1.2 Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.
- 1.3 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).
- 1.4 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

2. Condiciones de edificación.

- 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m² para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 50.000 m², para el uso de vivienda y de 150.000 m² para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.
- 2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1%, para todos los usos.
- 2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

- 2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.
- 2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.
- 2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y toda las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.5. Elevaciones Topográficas de Interés.

Aunque cuentan en una parte importante con una protección de carácter supramunicipal (Montes de Málaga y Sierras de Mijas, de la que forma parte la Sierra de Churrana), sin embargo la unidad de Sierras Medias está en buena parte sin ninguna protección a pesar de ser el segundo plano de la vida Malagueña y el ámbito sometido a las mayores presiones de expansión.

Algunos elementos que merecen ser destacados son los cerros y roquedos entre los más interesantes se citan: los roquedos de Cerro Coronado, Cerro de La Tortuga, Cerro de los Ángeles, o el propio Monte San Antón que necesitan de figuras añadidas de protección. En ellos destaca la vegetación y fauna típica por su especialización. El interés de protección radica en la diversidad botánica existente, la posibilidad que ello brinda a la fauna natural, y la belleza paisajística del entorno en su conjunto.

Este espacio constituye el fondo escénico de la ciudad de Málaga y los puntos mas altos se configuran como hitos paisajísticos de referencia para el ciudadano.

La protección de este paisaje debe incluir Planes de mejora, utilizando las cimas como espacios estratégicos para el uso público.

Se incluyen en este tipo de protección, todos los cerros señalados en el plano P.1.5. de este PGOU, singularizando entre ellos el Monte Coronado y el Monte San Antón.

1. *Monte San Antón:* Se localiza a unos dos kilómetros de la línea de costa y queda incluido dentro del cinturón de los montes urbanos que delimitan el crecimiento de la ciudad hacia el interior. Son terrenos calizos del Jurásico que se levantan en tres cimas, la más alta supera los 500 metros, la segunda alcanza los 468 metros y la más baja de 380 metros.

Este Cerro está compuesto por manchas arboladas de pinos, algarrobos, encinas, olivos, almendros, zonas de matorral y rocosas producidas por desprendimientos y corrimientos naturales.

Dentro de este variado paisaje se refugian numerosas especies de gran interés.

2. *Cerro Coronado:* Se haya próximo al núcleo urbano, constituyendo uno de los hitos paisajísticos más identificables para los malagueños, con su inconfundible cima en forma de cráter de volcán. Forma parte del final del valle del Guadalmedina junto a otros cerros como el Cerro de Los Ángeles.

Aunque a simple vista no se aprecian impactos graves sobre su estado, tras él existe una cantera que ha destruido una buena parte de su cima.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

Condiciones de Uso:

No se permitirán edificaciones alguna salvo aquellas, no cerradas, que se destinen a la interpretación y disfrute del paisaje, tales como miradores.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de actividades que pongan en peligro o signifiquen merma, daño o perjuicio de la fauna o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

A los efectos de salvaguardar las condiciones naturales y paisajísticas de estas elevaciones, se deberá presentar un estudio de integración paisajística detallado y justificativo de no afección a los elementos naturales paisajísticos y de riesgo de erosión.

Artículo 14.4.6. Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación.

El municipio de Málaga presenta la particularidad de poseer cauces que a lo largo de recorrido, atraviesan áreas agrícolas, con cultivos herbáceos y arbóreos, además de zonas urbanas para terminar en la playa. A lo largo del trayecto fluvial, y generalmente de forma discontinua, aparece una vegetación de ribera compuesta por tarajes que en determinados sectores alcanza un desarrollo singular.

La riqueza hídrica que posee el municipio de Málaga requiere una adecuada política de conservación y manejo, acorde a la envergadura y potencialidad de los recursos existentes.

Los ríos sufren ocupaciones por la fuerte presión urbanística, especialmente en su curso bajo y no obstante representan un elemento imprescindible para la vegetación y la fauna. Su funcionalidad como drenaje y sus valores exigen su preservación mediante figuras que permitan la conexión en los entornos urbanos y urbanizables y la estricta protección en la parte alta de las cuencas.

La pérdida de calidad hídrica como consecuencia de la contaminación es una de las mayores amenazas que presentan estos cauces fluviales. Aguas residuales, vertidos incontrolados, en las márgenes, lixiviados de fertilizantes y agroquímicos, son los contaminantes que provocan mayores impactos, y frente a los cuales hay que actuar.

En este sentido, resulta interesante destacar que la conservación hidrológica es imprescindible para el mantenimiento y la mejora de la avifauna, ictiofauna, anfibios y reptiles que pueblan los cursos de agua, aunque sean temporales. Al mismo tiempo aumentan las posibilidades de explotar con fines lúdico-educativos, estos espacios, y suponen una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos, por cuanto tienen recursos naturales en buen estado de conservación aptos para su disfrute.

Como establecen las directrices básicas del Plan Director de Riberas de Andalucía, es necesario compatibilizar el desarrollo urbanístico con los sistemas fluviales potenciando las actuaciones que mejoren la naturalidad de los ríos, evitando los encauzamientos y ajardinamientos artificiales y primando la aplicación de soluciones de biotecnología sostenible. Las obras de embovedado supone la eliminación de la vegetación de ribera existente y el desplazamiento de la fauna asociada a dichos hábitats, así como una barrera al tránsito de ésta. Las actuaciones de las Administraciones Públicas a favor de las especies silvestres deben basarse en la protección de los hábitats propios de éstas frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación, tal y como establece el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre.

La definición de una banda de protección, incluyendo Planes de deslinde y revegetación, favorecerá la posibilidad de disponer de corredores de potenciación de la biodiversidad.

Por tanto, no se permitirán en estas zonas edificaciones de carácter permanente, salvo las permitidas por el organismo de cuenca, y se acometerán planes de reforestación por la Administraciones competentes.

Artículo 14.4.7. Áreas de acondicionamiento y adecuación paisajística.

Este Plan General ha dispuesto los espacios que considera con mayor capacidad de acogida (mayor aptitud y menor impacto) para compatibilizar los usos actuales con otros de carácter naturalista, áreas en las que la intervención suponga una restauración o mejora.

Se han seleccionado una serie de espacios como:

1. *Entorno del embalse*: favorecido por la intervención de reforestación propuesta para la cuenca de recepción. Se localiza una actuación de acondicionamiento para el acceso público en la cola del embalse, lo que contribuye a la puesta en valor de un espacio muy próximo a la ciudad.
2. *Encauzamiento del Guadalhorce*: esta intervención, permite recuperar un espacio para el uso público, mejorar la imagen de una de las puertas de la ciudad y conectar el litoral con la sierra, a través de las llanuras de inundación del Guadalhorce y el Campanillas.
3. *Sierra de Churriana*: esta intervención mejorará la situación ambiental y de dotación del núcleo de Churriana al tiempo que disminuirá la presión sobre el suelo protegido.
4. *Desembocadura del Totalán*: permite aprovechar una zona de reforestación preferente, ligada a la desembocadura del citado arroyo para llegar a la playa conectando el cauce y una vía pecuaria.
5. *Olífas*: Se localiza una actuación en las inmediaciones de este núcleo, utilizando la conexión entre dos vías pecuarias, lo que contribuye a la disponibilidad de espacios.
6. *Entorno de San Antón*: incluido en la margen izquierda del arroyo Jaboneros, favorece la disponibilidad de conexión con Monte San Antón, y la protección de un área de máxima fragilidad paisajística.
7. *Cerro Coronado y Monte San Antón*: Su dotación de equipamientos, como parte de una red, va a permitir itinerarios entre la ciudad y los enclaves naturales del exterior.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, así como las de carácter particular que les afecte a los espacios protegidos, en estas áreas las Administraciones promoverán intervenciones de adecuación paisajística y ambiental.

Artículo 14.4.8. Suelos con pendientes mayores del 30%

Constituye esta área prácticamente la mayoría de los montes de Málaga no protegidos por legislación específica, dedicados a la explotación agrícola, con matorral o arbolado, cuya característica común son las fuertes pendientes y la calidad paisajística.

En Málaga existe un riesgo de erosión importante, ya que los valores registrados que muestran una erosión alta y muy alta suman más del 50%, esto es debido a la fuerte pendiente que existe en la mayoría de los terrenos de este municipio, a la tipología de los materiales y a la intensa eliminación de vegetación natural.

La geomorfología del municipio, el régimen de lluvias torrencial y la actividad del hombre en el territorio han configurado que uno de los riesgos naturales más importantes en Málaga sea el de erosión enlazado al de avenidas, lo que ha ocasionado que las consecuencias sobre la ciudad y sus habitantes hayan llegado a ser catastróficas en épocas de lluvias torrenciales.

Correcciones de las Memorias y Normativa

La propuesta de limitación de usos, en zonas con pendientes superiores al 30%, favorecerá excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación del máximo de cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitará el riesgo geotécnico o hidrológico, y contribuirá a controlar los vertidos procedentes de los desmontes.

En estas áreas, sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de Uso.

1.1 Se permitirán los siguientes usos.

- a) Edificaciones ligadas a la actividad agroforestal.
- b) La vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

1.2 Las actuaciones de interés público siguientes.

- a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.
- b) Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados.
- c) Campamentos de turismo, campings e instalaciones similares.
- d) Centros sanitarios y científicos.
- e) Centros deportivos.
- f) Centros educacionales.
- g) Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas.
- h) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.
- i) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....30.000 m².
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m².
- c) Otras actuaciones de Interés Público.....100.000 m².
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....250.000 m².

2.2. Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....300.000 m².

2.3. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones será de 80 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 40 metros.

2.4. La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :

Correcciones de las Memorias y Normativa

- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables..... 50%
 - b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....0.2%
 - c) El resto de actuaciones e instalaciones.....2%
- 2.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.9. Áreas de Sensibilidad Paisajísticas.

Corresponde estas áreas a los suelos, de similares características de los anteriores, situados en la proximidad a la corona urbana de esta unidad. Junto a sus limitaciones como monte, su situación en esta corona, junto a las carreteras de circunvalación de la ciudad, y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de este área un espacio de alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inmediato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de Uso.

Se permitirá los mismos usos que el artículo anterior excepto las actividades de reutilización de residuos inertes.

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del Artº 14.1.22. 6) de este PGOU.

En las demás actuaciones de interés público, los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará las siguientes parcelas mínimas:

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga30.000 m².
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m².
- c) Actuaciones de Interés Público.....150.000 m².
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....250.000 m².
- e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....150.000 m².

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.
- 2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :
- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....50%
 - b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario..... 0.2%
 - c) El resto de actuaciones e instalaciones.....1%
- 2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.10. Suelo Agrícola.

Constituye este tipo de suelo, los suelos agrícolas, de regadío o no, que no están asentados sobre terreno de aluvial ni sobre los montes de Málaga.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, en zonas no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales, de interés social y ambiental

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

- 1.1 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).
- 1.2 Todo tipo de Actuación de Interés Público, de las permitidas en este PGOU.

2. Condiciones de edificación.

- 2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....5.000 m².
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m².
- c) Otras actuaciones de Interés Público.....150.000 m².
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....50.000 m².

- 2.2 Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....300.000 m².

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.3 La distancia mínima a lindero de la finca será de 20 metros lineales para las viviendas, las instalaciones agropecuarias y para las instalaciones para la generación mediante fuentes energéticas renovables y 40 metros para el resto de las actuaciones de interés público. La distancia entre edificaciones o instalaciones será de 40 metros lineales para las primeras y 80 metros para las demás.
- 2.4 La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :
- a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....50%
 - b) El resto de actuaciones e instalaciones.....1%
- 2.5 La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola.
- 2.6 Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.
- 2.7 A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

Artículo 14.4.11. Usos Especiales.

Corresponden estas zonas, incluidas en el POTAUM como espacios de protección cautelar o de transición, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo.

Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

Las zonas que tienen aprobado un Plan Especial o un Proyecto de Actuación se seguirán rigiendo por las condiciones impuestas en los mismos. De igual manera, las que han tenido otro tipo de autorización, las condiciones de implantación serán las de dicha autorización.

Las zonas que no tienen aún ningún tipo de autorización, deberán solicitar la que corresponda, siendo esta delimitación del PGOU una autorización previa del uso, que siempre estará condicionada a la autorización definitiva y a los condicionantes que esta imponga. De no resultar aprobada la autorización, los suelos quedarán automáticamente zonificados con la categoría de SNU del entorno.

Para la autorización de las instalaciones previstas en estas zonas no serán de aplicación las condiciones de parcelación, ocupación y distancias establecidas en las zonas del entorno, estando a las que se establezcan en el documento de Plan Especial o Proyecto de Actuación teniendo en cuenta aquellas y las específicas necesidades de la instalación y los criterios de racionalidad que municipalmente se dispongan. Si estarán sometidas a las condiciones generales de construcción en Suelo No Urbanizable.

Las zonas previstas con tales usos especiales son las siguientes:

1. *Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción:* la mayoría de los terrenos delimitados en esta zona han sido declarados de utilidad pública e interés social en dos expedientes. Queda por autorizar una pequeña ampliación para la que habrá de tramitarse proyecto de actuación.

Correcciones de las Memorias y Normativa

2. *Parque solar municipal:* En estos terrenos municipales está prevista una gran instalación vinculada a la generación mediante fuentes energéticas renovables. Su autorización se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial.
3. *Campo de Golf del Guadalhorce:* Los terrenos que comprenden esta zona deportiva, fueron declarados de utilidad pública e interés social.
4. *Cantera de la Fábrica de Cemento de la Araña:* Se han delimitado en esta zona la mayoría de los terrenos de la cantera existente ya autorizada. Se excluyen de tal delimitación el cerro Juan, los terrenos próximos a la autovía y los de la ladera este cuya excavación puede suponer un impacto paisajístico importante. La delimitación exacta de la zona, única que puede ser explotada, con independencia de las autorizaciones administrativas ya obtenidas, vendrá determinada por un Plan Especial que habrá de redactarse, que incluirá un estudio paisajístico, así como el plan de regeneración de la cantera.
5. *Cantera provisional de Mendieta:* Cantera con proyecto de explotación en trámite, cuyo material será utilizado para las obras de ampliación del aeropuerto. Finalizará su actividad cuando termine la obra para la que ha sido solicitada la autorización, quedando entonces incluida en la zona de suelos con pendientes de más del 30% de pendiente.

CAPITULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL RURAL.**Artículo 14.5.1. Tipos.**

Incluye aquellos suelos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

Dado que todo el SNU del término municipal es de especial protección, el suelo no urbanizable de carácter natural rural se circunscribe al Hábitat Rural Dieminado, cuyo régimen se desarrolla a continuación.

Artículo 14.5.2. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

En la documentación gráfica del P.G.O.U. se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen las siguientes características:

1. Agrupaciones de 10 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
2. Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia.
3. Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
4. Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.
5. Haya vinculación con la actividad agrícola.
6. Tenga un origen agrícola, y como tal, sea un asentamiento con más de veinte años antigüedad.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

Artículo 14.5.3. Planes Especiales de Hábitats Rurales Diseminados.

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los hábitats rurales diseminados serán objeto de "Planes Especiales de Hábitats Rurales Diseminados" (P.E.H.R.D.).

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R.D. de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los "Planes Especiales de Hábitats Rurales Diseminados" (P.E.H.R.D.) podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Los Planes Especiales de Hábitats Rurales Diseminados deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes:

1. Estudio-Diagnóstico del núcleo.
2. Delimitación, usos y ordenación.
 - 2.1. Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
 - 2.2. Delimitación de las diferentes zonas que compongan el núcleo.
 - 2.3. Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
 - 2.4. Señalamiento de Áreas de Reserva.
 - 2.5. Usos compatibles e incompatibles.
 - 2.6. Reglas para la parcelación.
 - 2.7. Condiciones para el asentamiento de las edificaciones y ordenanzas.
 - 2.8. Soluciones de la infraestructura básica, que deberá resolverse de manera autosuficiente.
3. Aspectos legales.
 - 3.1. Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
 - 3.2. Condiciones para adquirir derechos a edificar.
 - 3.3. Regulación de licencia.
4. Gestión.
 - 4.1. Evaluación de las alternativas para la gestión en suelo no urbanizable.
 - 4.2. Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

5. Documentación.

4.1 Planos de información.

- a) Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
- b) Estructura de la propiedad.
- c) Usos del suelo.

4.2 Planos de propuestas.

- a) Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas y de las Áreas de Reserva.
- b) Estructura general y usos del suelo.
- c) Viario y alineaciones.
- d) Ordenanzas gráficas.
- e) Infraestructuras.

Artículo 14.5.4. Definición y condiciones.

1. Definición.

Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características se considera precedente preservar.

2. Delimitación.

Los "Habitats Rurales Diseminados". se encuentran delimitados en los planos P.1.7. del Suelo No Urbanizable.

3. Régimen.

Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Habitats Rurales Diseminados" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no recibida su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.

4. Condiciones de las edificaciones.

Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D., sobre la base de las condiciones generales establecidas en el Artículo 14.1.9.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

4.1 Tipología.

Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.

4.2 Parcela mínima.

La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D, respetando el parcelario existente con antelación a este PGOU, que no podrá subdividirse.

4.3 Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros.

Correcciones de las Memorias y Normativa

4.4 Altura máxima.

Se establece en 7 metros, con una planta baja y otra alta.

4.5 Alineaciones.

Se considerarán las existentes de los caminos o vías públicas.

Si la anchura del camino o vial fuese menor de 12 metros, los cierres de la parcela, se situarán como mínimo a 6 metros del eje del camino. No obstante, si las edificaciones contiguas son alineadas a vial, se estudiará puntualmente.

No obstante, una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

Artículo 14.5.5. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

- Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos que pueden considerarse reúnen las características del artículo 14.5.2., cuyos datos deben entenderse como indicativos a la espera de disponer de censos definitivos en número de habitantes y de viviendas:

Hábitats Rurales Diseminados	Código Callejero	Número Habitantes	Número Viviendas
Salinas	2218	61	19
Cortijo los Ruices	2221	114	32
El Cortijillo	2234	48	16
Costilla	2084	58	23
Los Pintados	1687	31	29
Venta del Boticario	762	45	14
Las Breñas	552-3	23	11
Venta el Detalle	733-4-5-740	74	34
Piedra Horadada		21	14

- Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en el plano P.1.7 de suelo no urbanizable.

El ámbito considerado en dicho plano no es vinculante, siendo su delimitación definitiva la que se fijará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

- De oficio, o a instancia de los vecinos de una zona determinada en la que pueda demostrarse el cumplimiento del mismo tipo de condiciones del Artº. 14.5.2., podrán delimitarse otros ámbitos del Habitat Rural Diseminado, mediante el acuerdo municipal de formulación del Plan Especial en el ámbito de que se trate, acuerdo que incluirá el Estudio-Diagnóstico referido en el Artº 14.5.3. en el que se justificará el cumplimiento de las condiciones del Artº 14.5.2.

Artículo 14.5.6. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los núcleos que afecten a determinadas edificaciones, el PGOU admitirá la legalización de las citadas construcciones, y su reforma o consolidación siempre y cuando reúnan condiciones de seguridad y habitabilidad, y cumplan con los aspectos fundamentales del Código Técnico de la Edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Dicho cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por Técnico Competente.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D, la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecido, en el propio Plan Especial.

El Plan Especial, en cualquier caso, no concederá atributos de suelo urbano a estos Hábitats, que seguirán manteniendo su condición de Suelo No Urbanizable, en sus características parcelarias, edificatorias y de infraestructuras, que habrán de ser resueltas, (estas últimas), de forma autosuficiente.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**Artículo 14.1.18. Actuaciones de Interés Público.****4. Requisitos.**

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren todos los siguientes requisitos:

- 4.1. Utilidad pública o interés social.
- 4.2. Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.
- 4.3. La actuación debe ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
- 4.4. No debe inducir a la formación de nuevos asentamientos.

5. Objeto.

Las actividades podrán tener como objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para:

- 5.1 La implantación en este suelo de infraestructuras, servicios , dotaciones o equipamientos de carácter privado y los de iniciativa pública excepto los que contemplen su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística

5.2 Los siguientes usos industriales, terciarios o turísticos:

- a) Actividades industriales y productivas. que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, bien porque por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, o las de transformación primera de sus productos.
- b) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros etc..
- c) Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.
- d) **Las** actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, **siguientes:**
 - Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados
 - Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados
 - Campamento de turismo, campings e instalaciones similares
 - Centros sanitarios y científicos.
 - Servicios funerarios y cementerios
 - Centros deportivos
 - Centros educacionales
 - **Residencias asistenciales para la tercera edad**
 - Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas

Artículo 14.1.19. Procedimiento.

Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación de la totalidad o algunos de los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades, incluidas las vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia paisajística o territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

No será necesaria la tramitación de Plan Especial o Proyecto de Actuación para la instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables cuya potencia instalada sea superior a 10MW. El procedimiento del Plan Especial o del Proyecto de Actuación será sustituido por los informes, favorables, de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo y del Ayuntamiento, que tendrán carácter vinculante en los aspectos urbanísticos.

Así mismo, este tipo de infraestructuras, de cualquier tipo de potencia instalada, cuando estén contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables, según la regulación que establece en el Artº 12.6. la Ley 2/2007, que se desarrollen a partir de esta Ley mediante Plan Especial, solo requerirán para su implantación de Proyecto de Ejecución.

Artículo 14.1.20. Contenidos de Plan Especial y Proyecto de Actuación.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - 2.1 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

Localización en el término municipal; situación respecto al del núcleo de población más cercano; edificaciones situadas en el entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas; viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello con documentación fotográfica y la cartografía base suficiente, al menos a E.1:10.000.

2.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie de cultivo.

2.3 Características socioeconómicas de la actividad.

Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen: uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad.

Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

2.4 Memoria descriptivas y planos a E.1:1000 de los terrenos vinculados a la actuación en el que se refleje:

- a) Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos.
- b) La topografía existente y tras la actuación.
- c) El emplazamiento de las edificaciones propuestas.
- d) Acometida de las infraestructuras del interior y exterior de los terrenos, existentes y propuestas.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- e) Tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación y otros.

Memoria descriptiva y planos a escala adecuada que definan las características básicas (volumetría, edificabilidad, superficie ocupada..) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación..

- 2.5 Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Memoria y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

- 2.6 Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o formativa sectorial, por su consideración como tal en el planeamiento urbanístico o territorial, por razones de oportunidad concreta etc...

- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Descripción, mediante memoria y planos de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría de suelo, usos, condiciones de superficie de la parcela, características e intensidad, separaciones a linderos, distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura. Justificación del cumplimiento de estas determinaciones.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad, o bien a los terrenos concretos por su situación.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Memoria justificativa teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el PGOU y la LOUA. Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Se prestará especial atención a la segregación de terrenos, a la apertura de o realización de nuevos viarios, a la situación y distancia de las edificación respecto de otras existentes en el entorno o al núcleo urbano y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

- f) Análisis de Efectos Ambientales.

Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales , como anejo al Proyecto o Plan Especial, para todos las Actuaciones de Interés Público, siempre que no se encuentren ya sometidos a algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental vigente, con el contenido del Artículo 9.3.21. de este PGOU, estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado, así como todo lo que la normativa, sectorial y de este PGOU, específica del suelo donde se ubique la actuación, obligue. Dicho Análisis requerirá un informe específico municipal.

- g) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Dichos deberes son, tal y como establece el artículo 51.A de la LOUA, el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.

- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA. Esta garantía no deberán prestarla las actuaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, según la Ley 2/2007.

En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria, produciéndose el abono con la licencia municipal de obras.

Correcciones de las Memorias y Normativa

La cuantía de la prestación compensatoria se calculará respecto al importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, con los siguientes porcentajes, que se establecen con el criterio de no gravar por este concepto las infraestructuras y equipamientos públicos, (como prescribe la misma LOUA) y de gravar la mitad los dotacionales privados a los que se le supone una menor rentabilidad, siendo su implantación, si reúne los requisitos exigidos, de interés para la ciudad.

Infraestructuras y servicios, de iniciativa pública: 0%

Dotaciones y equipamientos, de iniciativa pública: 0%

Actividades mineras y extractivas: 10%

Actividades industriales y productivas: 10%

Generación energías renovables: 5%

Establecimientos hoteleros: 10%

Establecimiento de hostelería: 10%

Campamento de turismo: 10%

Centros sanitarios y científicos: 5%

Servicios funerarios y cementerios: 5%.

Centros deportivos: 5%

Centros educacionales: 5%

Residencias asistenciales para la tercera edad: 10%.

Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas: 5%

El Ayuntamiento podrá exigir, si es posible por existir terrenos de la misma propiedad en el entorno y ser éstos de interés para la protección del territorio, el pago en terrenos de esta prestación compensatoria, considerada su valoración a precio de Suelo No Urbanizable

El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo.

- h) El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Se garantizará mediante aval bancario, que será aportado en el momento de la solicitud de la autorización, con la valoración de la inversión realizada en el Proyecto o Plan Especial.

Dichas garantías no deberá prestarse cuando se trate de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, que serán sustituidas por las que imponga, en la aprobación del proyecto de ejecución y desmantelamiento, la Consejería autonómica competente, para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

- i) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.

3. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los apartados anteriores.

Artículo 14.1.21. Condiciones generales para las Actuaciones de Interés Público.

1. Se ponderarán las siguientes circunstancias para aprobar un Plan Especial o Proyecto de Actuación:
 - 1.4. Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.
 - 1.5. Se considerará especialmente la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.
 - 1.6. Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.
2. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán los correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad.
3. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.
4. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. La autorización tendrá vigencia en tanto se mantenga el uso autorizado. Si transcurre un año desde el cese de la actividad sin que ésta se reanude se entenderá caducada la autorización a todos los efectos, sin indemnización alguna. En este caso será precisa un nuevo procedimiento de autorización. La modificación del uso autorizado precisa, así mismo, de un nuevo Proyecto de Actuación o Plan Especial.
5. Las actuaciones deberán asegurar la preservación de la naturaleza del SNU y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Artículo 14.1.22. Condiciones Particulares para las Actuaciones de Interés Público.

1. Condiciones para las obras de infraestructuras.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las mismas a la restauración del terreno mediante la plantación especies fijadoras.

Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las aguas pluviales.

2. Condiciones para las estabulaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

Vaquerías: 100 madres de cría
Cebaderos de vacuno: 500 cabezas
Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde
Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo
Conejos: 500 madres de cría
Ovejas: 500 madres de cría
Cabras: 500 madres de cría

Se consideran instalaciones industriales, y necesitan por tanto, Proyecto de Actuación. Estarán sometidas, además, a calificación ambiental según el artículo 32 la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

Deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos

Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

No podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

3. Condiciones para vertederos.

Los estudios de Impacto de la actividad deberán referirse entre otros a los siguientes extremos:

- 3.8. Estimación del volumen de residuos a tratar.
- 3.9. Justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- 3.10. Sistema de captación y tratamiento.
- 3.11. Impacto sobre el medio atmosférico.
- 3.12. Impacto sobre el suelo.
- 3.13. Impacto sobre las aguas.
- 3.14. Impacto paisajístico.

4. Condiciones para las actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.:

Su autorización requerirá la redacción de un Plan Especial, donde sean estudiados los accesos y se incluya un Análisis de Efectos Ambientales donde se asegure la ausencia de contaminación atmosférica, y la nula incidencia paisajística. Deberá contar con todas las autorizaciones y con informe de los Servicios de Limpieza Municipales sobre la utilidad pública de dichas instalaciones.

Estarán sujetas a todas las limitaciones de parcela y ocupación de la zona donde son admitidas estas actividades.

5. Condiciones para las antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal.

La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

En tanto una Normativa Estatal no regule las distancias mínimas de estas instalaciones respecto a los lugares de permanencia habitual de personas, se establece una distancia mínima de 150 metros.

El Ayuntamiento podrá determinar la concentración en una sola torre de las antenas de las diferentes compañías en orden a minimizar el impacto paisajístico de estas infraestructuras. A tal efecto en la primera Licencia, en el lugar ambientalmente mas idóneo, el Ayuntamiento podrá introducir la condición a la compañía de la obligatoriedad de permitir (dentro de parámetros de viabilidad técnica) su utilización a compañías sucesivas que deseen implantarse en el municipio, compartiendo entre si los costes de la primera implantación susceptibles de calificación de comunes.

6. Condiciones para las infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Están sometidas a Proyecto de Actuación o Plan Especial todas las instalaciones con potencia instalada inferior a 10MW. Las de potencia mayor únicamente requerirán informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y del Ayuntamiento, que serán vinculantes en los aspectos urbanísticos. Tampoco necesitan Proyecto de Actuación o Plan Especial las actuaciones contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Para el inicio del procedimiento de aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación serán necesarios previamente la emisión de un informe de compatibilidad urbanística municipal y un informe sobre adecuación territorial o urbanística de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Solo serán autorizables , las instalaciones de cualquier tipo o potencia, en las zonas del SNU donde así se prevea, y con las condiciones que en dichas zonas se impongan.

Las actuaciones estarán sometidas a las condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable del Artº 14.1.9., debiendo en especial respetar las condiciones de aterramiento del terreno, de respeto de la vegetación existente y de infraestructuras y accesos.

Se cuidarán los aspectos paisajísticos especialmente, en el Análisis de Efectos Ambientales que acompañará el Proyecto de Actuación o Plan Especial.

En relación con dichos aspectos, no se permitirán instalaciones a menos de 100m. de las carreteras , ni en las zonas que sean dominadas desde una visión lejana, tales como en las cumbres o mogotes, o en las altitudes superiores de las laderas.

La proyección horizontal de las placas, o, en su caso la retícula de mástiles aerogeneradores de energía eólica, ocuparán un máximo del 50% de la parcela, debiendo ser el resto de la misma reforestado. Las instalaciones podrán agruparse hasta un máximo de tamaño de parcela de 30Has para todas las zonas, excepto para las zonas de sensibilidad paisajística cuyo tamaño máximo será de 15 Has., debiendo, a partir de dicha superficie, guardar una distancia entre instalaciones de 40m en todas las zonas menos en las zonas de sensibilidad paisajística, en donde la distancia será de 80m..

Dicha parcela máxima solo será de aplicación con el trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial. Las de potencia mayor de 10MW y las contempladas en Programas Territoriales no estarán sujetas a tal limitación.

Tampoco será de aplicación la parcela máxima en instalaciones solares térmicas. La autorización de estas instalaciones, por sus especiales características, requerirá, al margen de las autorizaciones precisas legales , de la aprobación de un Plan Especial.

7. Actividades Extractivas y Mineras.

Las actividades extractivas y mineras se encuentran prohibidas en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de este PGOU, salvo las existentes que a la entrada en vigor de este PGOU estuvieran ya autorizadas por la administración sectorial competente en materia de minas y cuenten con las precisas autorizaciones de las administraciones urbanísticas y medioambientales, y las que se incluyen bajo el epígrafe de Usos Especiales, con sus condiciones y delimitación que prevalecerán sobre las de su autorización, (que en cualquier caso deberá tramitarse), y además de ellas.

CAPITULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 14.2.1. Tipos.

1. El suelo no urbanizable de especial protección se subdivide en las dos categorías genéricas indicadas en el artículo 14.1.1, en razón del valor específico que se protege.
2. Corresponden a cada categoría los siguientes espacios:

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. **Zonas** de Protección Integral. (P.O.T.A.U.M.)
- a) Los Espacios Naturales incluidos en la Red de Espacios Protegidos. de Andalucía (R.E.N.P.A):
- El Parque Natural de los Montes de Málaga.
 - El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce.
- b) Los Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.):
- Lugar en el Guadalmedina.
- c) Montes de Dominio Público**
- c.1) El Dominio Público Hidráulico.**
c.2) El Dominio Público Litoral.
- d) Las Vías Pecuarias**
- e) Las zonas de Protección Cautelar Arqueológicas.
- 2.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. **Zonas de Protección** Territorial. (P.O.T.A.U.M.)
- a) **Ámbitos Serranos.** Sierra de Churriana.
- b) **Montes de Málaga.**
- La Áreas de Interés Florístico.
 - Las Áreas de Interés Forestal.
 - Los Suelos de Vega y Llanuras de Inundación.
 - Las Elevaciones Topográficas de Interés. Entre ellas:
 - Monte San Antón
 - Cerro Coronado.
 - Las Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación
 - Las Áreas para Acondicionamiento y Adecuación Paisajística.
 - Los Suelos con pendientes mayores del 30%.
 - Las Áreas de sensibilidad Paisajística.
 - El Suelo Agrícola.
 - Los Usos Especiales.
- c) Regadíos del Guadalhorce**

CAPITULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 14.3.1. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Los suelos incluidos por el Plan General en esta categoría se encuentran grafiados en el Plano P.1.7. y son:

- Parque Natural Montes de Málaga.
- Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce.

Correcciones de las Memorias y Normativa

1. *El Parque Natural de los Montes de Málaga:* Se localiza además de en el término municipal de Málaga en Casabermeja. Su superficie alcanza casi las 5.000 hectáreas, de las cuales el 95 % se localizan en el municipio de Málaga. Se trata de un espacio rico en flora y fauna dotado de una idiosincrasia paisajística muy particular que la proporcionan las enormes masas de pinar que se extienden sobre una conformación en colinas, claramente diferenciadas de las vegas vecinas.

El conjunto montañoso se sitúa entre la Vega de Antequera y la llamada Hoya de Málaga. La mayor parte de la superficie protegida es de titularidad pública (monte público Cuenca del Río Guadalmedina), lo que ha facilitado su consolidación como zona de expansión tradicional de la población de toda la comarca, especialmente de la capital malagueña.

Los usos que se localizan son forestales (replantación y maderero), recreativos (existen adecuaciones recreativas) y cinegéticos.

La función para la que fue creado el Monte fue la de proteger la ciudad de Málaga de las frecuentes avenidas catastróficas que sufría. Así queda recogido en el vigente Plan Técnico, en el cual los criterios de corta de madera se establecen en función de la protección del suelo, es decir, en función de conseguir la mejor cubierta vegetal para el mismo (espesuras altas en el pinar, potenciación de masa en expansión de encinar y alcornoque, etc).

Se declaró como Parque Natural mediante la Ley 2/89 de 18 de Julio del Parlamento Andaluz. En la actualidad su interés recreativo es su uso más significativo. Y también aparece recogido en el **PEPMF** de la Provincia de Málaga.

2. *Desembocadura del Guadalhorce:* La zona está constituida por materiales cuaternarios de origen marino (dunas) y continental (aluviales). Las dunas hoy desaparecidas como formas de relieve han constituido la principal fuente extractiva de arenas. Las playas actuales están formadas por depósitos de poca anchura de arena de granulometría de tipo medio (fundamentalmente grava). El río se bifurca en dos brazos, formando un delta aluvial en el que se encuentran una serie de pequeñas lagunas de origen artificial. Aparecen amplias extensiones irregulares cubiertas de escombros a modo de caballones, que han sido a su vez cubiertos por vegetación en gran parte.

Existe una fauna rica y variada, tanto en aves como en reptiles y anfibios. Esta fauna aparece acompañada de una flora compuesta por plantas acuáticas, vegetación perilagunar de carrizos, castañuelas y almajos principalmente. Las márgenes del río están ocupadas por álamos, eucaliptos y algunos sauces. También se encuentran tarajes y palmeras.

Fue declarado Paraje Natural mediante la Ley 2/89 de 18 de julio, del Parlamento Andaluz. Además está incluido en el PEPMF de la provincia de Málaga.

Estos espacios estarán sometidos a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de Julio por la que se aprueba la elaboración del Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
- Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía 1986.

El espacio denominado "Parque Natural de los Montes de Málaga", cuya delimitación se recoge en el plano P.1.7, se regirá por las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y la normativa específica del Plan Rector de Uso y Gestión del propio Parque Natural, aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por las determinaciones de los planes técnicos aprobados por este espacio natural.

El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce, conocido como "La Isla", delimitado también en el plano P.1.7, tendrá las siguientes condiciones particulares, además de las recogidas en la legislación sectorial.

3. Condiciones de uso.

Se consideran usos admisibles:

- 3.1 Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.2 Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.3 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales que en cualquier caso deberán constar en Estudio de Impacto Ambiental previo.
- 3.4 Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 14.3.2. Lugares de Importancia Comunitaria.

Se incluyen en este bloque los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, donde será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

3. Estatal.

Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen mediadas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.

4. Autonómica.

Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

La citada legislación estatal traspone a la normativa española la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida con Directiva Hábitats. Esta Directiva tiene como objeto garantizar la biodiversidad en el territorio europeo de los Estados miembros. Para ello pretende crear una red coherente de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) denominada Natura 2000. Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación.

El espacio integrado en esta Red es el denominado Río Guadalmedina que se refleja en el Plano P.1.7.

A grandes rasgos el entorno del curso fluvial es una zona montañosa intensamente deforestada. La vegetación original es la del bosque esclerófilo mediterráneo.

El embalse del Limonero se ha constituido, dada la escasez de zonas húmedas en estas latitudes, en un interesante enclave para la estancia de anátidas, limícolas, láridos, etc.

Correcciones de las Memorias y Normativa

La cuenca del río Guadalmedina ha pasado de ser una importante zona productora a un área de protección por lo que su actividad económica en la actualidad no es significativa.

Su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria (**zona LIC**) incluye una superficie de 25,08 hectáreas, y su importancia se basa principalmente en ser un espacio importante para la colmilleja (*Cobitis taenia*), especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

Artículo 14.3.3. Los Montes de Dominio Público

Constituyen los montes de dominio público aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento de su uso forestal actual o susceptibles de mejorarlo, de propiedad municipal, situados en el paraje conocido como los Asperotes , delimitados en el plano P.1.7.

En estas zonas se potenciará la revegetación, para conseguir una comunidad paraclimática y su mantenimiento será mínimo.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

3. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- 3.1 Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.
- 3.2 Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.
- 3.3 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- 3.4 Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.

- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1. (anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KN/m²; sobreebanco en curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

4. Condiciones de edificación:

- 4.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m² para todos los usos.
- 4.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40m lineales.
- 4.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.
- 4.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1%.
- 4.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

Artículo 14.3.4. El Dominio Público Hidráulico.

~~Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales, siempre que no contradigan lo establecido por la legislación sectorial vigente.~~

~~Integran esta zona los terrenos ocupados por los cauces relevantes que discurren por el municipio y las franjas de 100 metros a cada lado de dichos cauces, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios y en base a dicho régimen en estos espacios se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:~~

1. ~~Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.~~
2. ~~Infraestructuras y apertura de caminos y pistas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 1).~~
3. ~~Piscifactorías.~~
4. ~~Áreas recreativas, granjas escuela y campamentos de turismo, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.~~

Correcciones de las Memorias y Normativa

~~Siempre que cumplan lo establecido en la legislación citada, instrumentos de prevención ambiental aplicables en cada caso y normas urbanísticas aquí establecidas, y cuenten con las preceptivas autorizaciones y licencias.~~

En los cauces ~~de los ríos, arroyos y barrancos~~ que delimite la Administración Hidráulica en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y como mínimo en los que ~~son delimitados y estudiados en este PGOU~~, así como en los terrenos inundables ~~en las crecidas no ordinarias considerándose como tales los que delimite dicha Administración o, en su defecto, los situados en las franjas de policía de 100 metros a cada lado de los cauces definidas en dicha Ley~~, de los mismos, serán de aplicación las limitaciones a los usos y construcciones y las obligaciones en cuanto a obtención de autorización de la Administración hidrográfica que se establecen en la siguiente legislación y planificación y demás normas sectoriales de aplicación:

- RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- RD 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico
- RD 1.664/1998 de 24 de Julio por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.
- **Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.**
- **Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

En virtud de la legislación y planificación indicada en el apartado anterior, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces, o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, o constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, o riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores. En aplicación de la legislación de Aguas el planeamiento de desarrollo del PGOU tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

- j) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso, obras e instalaciones dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). La redefinición de usos debe garantizar las condiciones de evacuación diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.
- k)** Se respetará la Zona de Servidumbre (una banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento de Dominio Pública Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículo 6 al 8 del Reglamento). Solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los **finés** de paso para el servicio de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento y varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados **e informados por el Organismo de Cuenca..**
- l) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar en la Zona de Policía (Banda de 100 metros):
 - Obras que alteren el relieve natural,
 - Construcciones de todo tipo provisionales o definitivas

Correcciones de las Memorias y Normativa

- Acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de “campamentos turísticos”
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

~~Los instrumentos de ejecución y desarrollo del PGOU respetarán las áreas inundables definidas en el sentido del artículo 67 del Plan Hidrológico de Cuenca, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de inundabilidad de la zona afectada. Cualquier obra o actuación en suelo no urbanizable que de acuerdo con las NNUU sea admisible en dicho suelo previa la correspondiente autorización, en el caso de que se encuentre dentro de la banda de 100 metros especificada en el apartado c) anterior, incorporará, para su sometimiento al trámite de dicho apartado, el estudio de inundabilidad referido.~~

- m) Los sectores de suelo urbano y urbanizable serán delimitados excluyendo de los mismos, como SNU de Protección de esta categoría de Dominio Público Hidráulico, no solo los dominios públicos de los cauces, sino también las zonas inundables delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas 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, en base a la legislación que le es de aplicación. Este Plan General incluye una estimación tanto del dominio público de los cauces como de las zonas inundables, proponiéndose, en el caso de estas últimas las obras de encauzamiento y defensa necesarias para evitar la inundación, lo que determinará los límites de los sectores. El planeamiento de desarrollo incluirá en su documentación una nueva estimación, a su escala, de estos deslindes del dominio público y de la zona inundable, que deberá ser remitida al Organismo de Cuenca para su informe vinculante, que fijará el límite definitivo de los sectores afectados.
- n) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo Aprovechamiento de aguas públicas superficiales (artículos 93 al 121; 128 al 131; y 140 al 142 del Reglamento), entre ellos el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la Red Municipal (artículos 122 al 125 del Reglamento).
- o) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para todo aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (artículos 84 al 88 del Reglamento). En su caso, se realizará la inscripción el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2ª, 3ª y 4ª de la Ley de Aguas)
- p) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de Aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro factor del dominio público hidráulico (artículos 92 al 100 de la Ley de Aguas)
- q) Las infraestructuras de drenaje deberán observar las siguientes recomendaciones:
- Prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida y avenida extraordinaria.
 - Evitar los embovedados y encauzamientos cerrados **y la modificación del perfil fluvial.**

Correcciones de las Memorias y Normativa

- Favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
 - Reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubrimiento.
 - Eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.
- r) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los embalses, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos.

~~En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.~~

~~Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, se establece un perímetro de protección de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.~~

- d) En todas las zonas de acuíferos, **entendiendo por acuíferos las formaciones geológicas que contienen agua o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir, tal y como determina el Artº 15 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico**, en la concesión de licencias urbanísticas **en las que se pudiera tener conocimiento fehaciente de tal existencia**, se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, ~~y desde la evaluación ambiental del PGOU:~~
- Se prohíben las instalaciones industriales, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).
 - Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
 - Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.
 - Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).

Artículo 14.3.5. El Dominio Público Litoral.

En todo el ámbito del Dominio Público Litoral, definido en el Plano P.1.5. será de aplicación con carácter general a la siguiente legislación y planificación sectorial:

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

En aplicación de la legislación de Costas, con carácter general sólo serán admisibles las instalaciones cuya utilización esté directamente vinculada al mar, así como las infraestructuras marítimo-terrestres. En todo caso la revisión del PGOU en sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

1. En los terrenos que sean Dominio Público Marítimo Terrestre y en las zonas contiguas al mismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

1.2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

1.3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

1.4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

1.5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

2.- Todos los usos y actividades admisibles en el DPMT estarán sujetos a Autorización del Organismo Competente .

Artículo 14.3.6. Vías Pecuarias.

5. Las Vías Pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, pasadas, etc...) se consideran Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de tal forma que con carácter general, los usos admisibles establecidos para las mismas serán aquellos que no contradigan dicha naturaleza.

6. Todas las Vías Pecuarias del Municipio, están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial, siendo las dos primeras las Leyes reguladoras:

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.5. Ley de Vías Pecuarias, Ley 3/1995 de 23 de Marzo.
- 2.6. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 155/98 de 21 de Julio.
- 2.7. Ley 17/1999 de 28 de Diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Disposición Adicional Segunda.
- 2.8. Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
7. Se enumeran a continuación las vías pecuarias y elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación, correspondiente al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aprobado por OM de 27 de Mayo de 1964 y Resolución de la Secretaría General Técnica de 15-11-2000, publicada en BOJA de 20-01-2001.

Cordeles (37,50 metros)
Nº 5. "Cordel de Antequera a Málaga" (Deslinde aprobado)
Veredas (20,89 metros)
Nº 1. "Vereda de Cárdena. Alto de Letria al Arroyo Jaboneros" (Deslinde aprobado)
Nº 2. "Vereda del Alto del Cerro de Letria, Camino de Málaga a Olías, Arroyo Gálica" (Deslinde aprobado)
Nº 3. "Vereda de la Cala del Moral, Cuesta de Quirós, Encina de Córdoba" (Deslinde aprobado)
Nº 4. "Vereda del Monte" (Deslinde aprobado)
Nº 6. "Vereda de Almácigas o de Olías"
Nº 7. "Vereda de Málaga"
Nº 8. "Vereda de Pizarra a Málaga"
Nº 9. "Vereda de Ardales a Málaga"
Nº 10. "Vereda del Camino de Churriana a Málaga" (Deslinde iniciado)
Nº 11. "Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana"
Descansadero, Abrevadero
Nº 29067503 "Fuente – Abrevadero - Descansadero"

8. En aplicación de la Legislación Sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación incluidas los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como paseo, senderismo, cabalgata, cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

Se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria por razones de interés público, previa desafectación, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de la vía pecuaria, de modo que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Se seguirá el procedimiento prescrito en el artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 14.3.7. Zonas de Protección Cautelar Arqueológica.

3. Comprende esta categoría los enclaves emplazados en esta clase de suelo donde existen construcciones o edificaciones de carácter histórico-artístico o susceptibles de declaración de Bienes de interés cultural y restos arqueológicos.
4. Condiciones de uso.

Los suelos comprendidos en esta calificación quedan sujetos al régimen definido en el Título X de este PGOU.

CAPITULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**SECCIÓN 1ª. ÁMBITOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL.****Artículo 14.4.1. Sierra de Churriana.**

La Sierra de Mijas, de la que forma parte este espacio conforma junto a Sierra Blanca lo que se denomina Cordón Montañoso Litoral. Está formado principalmente por mármoles, gneises, micasquitos, travertinos y conglomerados. La cubierta vegetal está muy alterada por la acción antrópica, siendo importante la extensión de terreno ocupada por repoblaciones forestales. En fauna, y también al igual que en el espacio exterior, hay que destacar la presencia de comunidades típicas del bosque de coníferas, matorral de degradación y medio rupícola.

Los usos que acoge este espacio son diversos: forestales (repoblaciones), mineros (principalmente mármoles y calizas), hídricos (abastecimiento a Mijas, Alhaurín El Grande, Alhaurín de la Torre, Málaga y Benalmádena), cinegéticos y ganaderos (cabrío fundamentalmente).

Su protección se debe a la calidad de su paisaje, como telón de fondo del litoral, a los importantes recursos hidrológicos y forestales y el interés faunístico.

Las actuaciones propuestas por el PEPMF son la elaboración de un Estudio- Programa de restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras en la zona del Cordón Montañoso Litoral, y un Inventario de especies vegetales amenazadas y endémicas.

Además de las condiciones de carácter general especificadas y aquellas derivadas de la legislación vigente (PEMF, entre otras), se establecen las siguientes condiciones:

3. Usos prohibidos:

- 1.9 Las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, y todo tipo de edificación residencial.**
- 1.10 Las nuevas rotulaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.**
- 1.11 La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.**
- 1.12 Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones.**
- 1.13 Las instalaciones industriales, las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).**
- 1.14 Las actividades extractivas y mineras.**

2. Usos permitidos:

- 2.1 ~~De los usos permitidos como actuaciones de interés público, definidos en el Artículo 14.1.18, se permiten, entre tanto no sean obtenidos los terrenos como Área de Reserva, todos, excepto residencia de ancianos, Los usos naturalísticos, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza.~~**

- 2.2 **De los usos permitidos como actuaciones de interés público, definidos en el Artº 14.1.10, solo se permiten, entre tanto no sean obtenidos los terrenos como Área de Reserva, los centros deportivos no extensivos,** siempre que la actuación no suponga merma de la masa arbórea existente, ni perjudique a las condiciones naturales y paisajísticas de la sierra.
 - 2.3 Dado que se considera que puede afectar a la ordenación estructural del PGOU, al incidir sobre un área de la importancia de esta Sierra, será exigido un Plan Especial en vez de un Proyecto de Actuación.
 - 2.4 La prestación compensatoria será exigida en suelo de la misma sierra, para incorporar al patrimonio municipal de suelo con el fin de proteger la sierra.
 - 2.5 Para la autorización de cualquier instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.
 - 2.6 Se exigirá autorización previa de la Administración hidráulica para la concesión de las licencias urbanísticas.
 - 2.7 Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).
3. Condiciones de edificación.
- 3.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 350.000 m².
 - 3.2. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1% de la parcela.
 - 3.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser cedida al Ayuntamiento para monte público y reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
 - 3.4. La altura máxima será de B+1 y 8 metros.
 - 3.5. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.
 - 3.6. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

SECCIÓN 2ª. LOS MONTES DE MÁLAGA.

Artículo 14.4.2. Áreas de Interés Florístico.

Estos lugares fueron propuestos para formar parte de la Red Natura 2000, por presentar unas características ambientales, que los hacían merecedores de protección.

Sin perjuicio de la legislación ambiental de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU, se establecen las siguientes condiciones:

3. Condiciones de uso:

- 3.1 Solo se permitirán mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno, así como centros de interpretación o adecuaciones de la naturaleza.
- 3.2 Se deberá presentar un Análisis de Efectos Ambientales justificativo de la no afección a los elementos naturales que condicionan este hábitat.

4. Condiciones de edificación:

- 4.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m².
- 4.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.
- 4.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.
- 4.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 1% de la parcela.
- 4.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial, e informada su compatibilidad con la flora existente por la Administración competente.

Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

Constituye el suelo forestal aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento de su uso forestal actual o susceptibles de mejorarlo, delimitados en el plano P.1.7.

En estas zonas se potenciará la revegetación, en coordinación con la Agencia Andaluza del Agua, para conseguir una comunidad paraclimática y su mantenimiento será mínimo.

Además de estos serán incorporados automáticamente a este suelo aquellos que expresamente se delimiten por la entrada en vigor de la legislación sectorial competente.

Las áreas libres no repobladas de la parcela serán objeto de la repoblación que proceda en cada caso, previa a la concesión de la licencia y cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

5. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- 5.1 Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos forestales. Cuando la finca en que se ubique tenga realizada la explotación forestal en su totalidad.
- 5.2 Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.
- 5.3 Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.
- 5.4 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- 5.5 Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados .
- 5.6 Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

Correcciones de las Memorias y Normativa

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros que podrá estar incluido en dicha franja.
- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.(anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KN/m²; sobreechanco en curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

6. Condiciones de edificación:

- 6.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 250.000 m² para todos los usos.
- 6.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40m lineales.
- 6.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.
- 6.4. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 0,2% de la parcela para uso de vivienda y 1% para el resto de actuaciones o instalaciones,
- 6.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.
- 6.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda ligada a la explotación y toda las instalaciones complementarias 300m²c.

Artículo 14.4.4. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.

Constituyen los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Campanillas y del Guadalhorce, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos, por los suelos donde se asientan, son notablemente productivos o susceptibles de serlo, quedando expresamente delimitados en este Plan General.

Los depósitos cuaternarios de los cauces malagueños están sometidos a un régimen periódico y natural de inundación que supone un riesgo para la mayoría de los usos, mantienen los cultivos más productivos y delicados (cítricos desarrollados en la vega del río Campanillas y de caña de azúcar, sobre todo en el río Guadalhorce), y permiten la existencia de las comunidades vegetales y faunísticas más interesantes de toda la zona baja del municipio. La oportunidad que representan como corredores naturales y de uso público hacen necesaria su protección.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, fundamentalmente de las vegas del Campanillas y Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

3. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

- 3.1 Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.
- 3.2 Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.
- 3.3 Vivienda unifamiliar ligada, **por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.** Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).
- 3.4 Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

4. Condiciones de edificación.

- 4.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m² para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 50.000 m², para el uso de vivienda y de 150.000 m² para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.
- 4.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1%, para todos los usos.
- 4.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.
- 4.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.
- 4.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.
- 4.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y toda las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.5. Elevaciones Topográficas de Interés.

Aunque cuentan en una parte importante con una protección de carácter supramunicipal (Montes de Málaga y Sierras de Mijas, de la que forma parte la Sierra de Churriana), sin embargo la unidad de Sierras Medias está en buena parte sin ninguna protección a pesar de ser el segundo plano de la vida Malagueña y el ámbito sometido a las mayores presiones de expansión.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Algunos elementos que merecen ser destacados son los cerros y roquedos entre los más interesantes se citan: los roquedos de Cerro Coronado, Cerro de La Tortuga, Cerro de los Ángeles, o el propio Monte San Antón que necesitan de figuras añadidas de protección. En ellos destaca la vegetación y fauna típica por su especialización. El interés de protección radica en la diversidad botánica existente, la posibilidad que ello brinda a la fauna natural, y la belleza paisajística del entorno en su conjunto.

Este espacio constituye el fondo escénico de la ciudad de Málaga y los puntos mas altos se configuran como hitos paisajísticos de referencia para el ciudadano.

La protección de este paisaje debe incluir Planes de mejora, utilizando las cimas como espacios estratégicos para el uso público.

Se incluyen en este tipo de protección, todos los cerros señalados en el plano P.1.7. de este PGOU, singularizando entre ellos el Monte Coronado y el Monte San Antón.

1. *Monte San Antón:* Se localiza a unos dos kilómetros de la línea de costa y queda incluido dentro del cinturón de los montes urbanos que delimitan el crecimiento de la ciudad hacia el interior. Son terrenos calizos del Jurásico que se levantan en tres cimas, la más alta supera los 500 metros, la segunda alcanza los 468 metros y la más baja de 380 metros.

Este Cerro está compuesto por manchas arboladas de pinos, algarrobos, encinas, olivos, almendros, zonas de matorral y rocosas producidas por desprendimientos y corrimientos naturales.

Dentro de este variado paisaje se refugian numerosas especies de gran interés.

2. *Cerro Coronado:* Se haya próximo al núcleo urbano, constituyendo uno de los hitos paisajísticos más identificables para los malagueños, con su inconfundible cima en forma de cráter de volcán. Forma parte del final del valle del Guadalmedina junto a otros cerros como el Cerro de Los Ángeles.

Aunque a simple vista no se aprecian impactos graves sobre su estado, tras él existe una cantera que ha destruido una buena parte de su cima.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

Condiciones de Uso:

No se permitirán edificaciones alguna salvo aquellas, no cerradas, que se destinen a la interpretación y disfrute del paisaje, tales como miradores.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de actividades que pongan en peligro o signifiquen merma, daño o perjuicio de la fauna o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

A los efectos de salvaguardar las condiciones naturales y paisajísticas de estas elevaciones, se deberá presentar un estudio de integración paisajística detallado y justificativo de no afección a los elementos naturales paisajísticos y de riesgo de erosión.

Artículo 14.4.6. Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación.

El municipio de Málaga presenta la particularidad de poseer cauces que a lo largo de recorrido, atraviesan áreas agrícolas, con cultivos herbáceos y arbóreos, además de zonas urbanas para terminar en la playa. A lo largo del trayecto fluvial, y generalmente de forma discontinua, aparece una vegetación de ribera compuesta por tarajes que en determinados sectores alcanza un desarrollo singular.

La riqueza hídrica que posee el municipio de Málaga requiere una adecuada política de conservación y manejo, acorde a la envergadura y potencialidad de los recursos existentes.

Los ríos sufren ocupaciones por la fuerte presión urbanística, especialmente en su curso bajo y no obstante representan un elemento imprescindible para la vegetación y la fauna. Su funcionalidad como drenaje y sus valores exigen su preservación mediante figuras que permitan la conexión en los entornos urbanos y urbanizables y la estricta protección en la parte alta de las cuencas.

La pérdida de calidad hídrica como consecuencia de la contaminación es una de las mayores amenazas que presentan estos cauces fluviales. Aguas residuales, vertidos incontrolados, en los márgenes, lixiviados de fertilizantes y agroquímicos, son los contaminantes que provocan mayores impactos, y frente a los cuales hay que actuar.

En este sentido, resulta interesante destacar que la conservación hidrológica es imprescindible para el mantenimiento y la mejora de la avifauna, ictiofauna, anfibios y reptiles que pueblan los cursos de agua, aunque sean temporales. Al mismo tiempo aumentan las posibilidades de explotar con fines lúdico-educativos, estos espacios, y suponen una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos, por cuanto tienen recursos naturales en buen estado de conservación aptos para su disfrute.

Como establecen las directrices básicas del Plan Director de Riberas de Andalucía, es necesario compatibilizar el desarrollo urbanístico con los sistemas fluviales potenciando las actuaciones que mejoren la naturalidad de los ríos, evitando los encauzamientos y ajardinamientos artificiales y primando la aplicación de soluciones de biotecnología sostenible. Las obras de embovedado supone la eliminación de la vegetación de ribera existente y el desplazamiento de la fauna asociada a dichos hábitats, así como una barrera al tránsito de ésta. Las actuaciones de las Administraciones Públicas a favor de las especies silvestres deben basarse en la protección de los hábitats propios de éstas frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación, tal y como establece el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre.

La definición de una banda de protección, incluyendo Planes de deslinde y revegetación, favorecerá la posibilidad de disponer de corredores de potenciación de la biodiversidad.

Por tanto, no se permitirán en estas zonas, **que se delimitan coincidentes con las zonas de policía de la Ley de Aguas**, edificaciones de carácter permanente, salvo las **que se mencionan a continuación**, permitidas por el organismo de cuenca, y se acometerán planes de reforestación por la Administraciones competentes.

Integran la zona las franjas de 100 metros a cada lado de los cauces relevantes del municipio fuera de los ámbitos clasificados como suelo urbano o urbanizable, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios. En base a dicho régimen se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras en estos espacios:

Correcciones de las Memorias y Normativa

1. Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.
2. Infraestructuras y apertura de caminos y pistas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 1).
3. Piscifactorías.
4. Áreas recreativas, granjas-escuela y campamentos de turismo, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Siempre que cumplan lo establecido en la legislación citada, instrumentos de prevención ambiental aplicables en cada caso y normas urbanísticas aquí establecidas, y cuenten con las preceptivas autorizaciones y licencias.

Artículo 14.4.7. Áreas de acondicionamiento y adecuación paisajística.

Este Plan General ha dispuesto los espacios que considera con mayor capacidad de acogida (mayor aptitud y menor impacto) para compatibilizar los usos actuales con otros de carácter naturalista, áreas en las que la intervención suponga una restauración o mejora.

Se han seleccionado una serie de espacios como:

1. *Entorno del embalse*: favorecido por la intervención de reforestación propuesta para la cuenca de recepción. Se localiza una actuación de acondicionamiento para el acceso público en la cola del embalse, lo que contribuye a la puesta en valor de un espacio muy próximo a la ciudad.
2. *Encauzamiento del Guadalhorce*: esta intervención, permite recuperar un espacio para el uso público, mejorar la imagen de una de las puertas de la ciudad y conectar el litoral con la sierra, a través de las llanuras de inundación del Guadalhorce y el Campanillas.
3. *Sierra de Churriana*: esta intervención mejorará la situación ambiental y de dotación del núcleo de Churriana al tiempo que disminuirá la presión sobre el suelo protegido.
4. *Desembocadura del Totalán*: permite aprovechar una zona de reforestación preferente, ligada a la desembocadura del citado arroyo para llegar a la playa conectando el cauce y una vía pecuaria.
5. *Olías*: Se localiza una actuación en las inmediaciones de este núcleo, utilizando la conexión entre dos vías pecuarias, lo que contribuye a la disponibilidad de espacios.
6. *Entorno de San Antón*: incluido en la margen izquierda del arroyo Jaboneros, favorece la disponibilidad de conexión con Monte San Antón, y la protección de un área de máxima fragilidad paisajística.
7. *Cerro Coronado y Monte San Antón*: Su dotación de equipamientos, como parte de una red, va a permitir itinerarios entre la ciudad y los enclaves naturales del exterior.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, así como las de carácter particular que les afecte a los espacios protegidos, en estas áreas las Administraciones promoverán intervenciones de adecuación paisajística y ambiental.

Artículo 14.4.8. Suelos con pendientes mayores del 30%

Constituye esta área prácticamente la mayoría de los montes de Málaga no protegidos por legislación específica, dedicados a la explotación agrícola, con matorral o arbolado, cuya característica común son las fuertes pendientes y la calidad paisajística.

En Málaga existe un riesgo de erosión importante, ya que los valores registrados que muestran una erosión alta y muy alta suman más del 50%, esto es debido a la fuerte pendiente que existe en la mayoría de los terrenos de este municipio, a la tipología de los materiales y a la intensa eliminación de vegetación natural.

La geomorfología del municipio, el régimen de lluvias torrencial y la actividad del hombre en el territorio han configurado que uno de los riesgos naturales más importantes en Málaga sea el de erosión enlazado al de avenidas, lo que ha ocasionado que las consecuencias sobre la ciudad y sus habitantes hayan llegado a ser catastróficas en épocas de lluvias torrenciales.

La propuesta de limitación de usos, en zonas con pendientes superiores al 30%, favorecerá excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación del máximo de cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitará el riesgo geotécnico o hidrológico, y contribuirá a controlar los vertidos procedentes de los desmontes.

En estas áreas, sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

3. Condiciones de Uso.**1.3 Se permitirán los siguientes usos.**

- a) Edificaciones ligadas a la actividad agroforestal.
- b) Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación al cien por cien (100 por 100).**

1.4 Las actuaciones de interés público siguientes.

- a) Establecimientos hoteleros, ~~moteles, aparta-hoteles y asimilados.~~**
- b) Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados.
- c) Campamentos de turismo, campings e instalaciones similares.
- d) Centros sanitarios ~~y científicos.~~**
- e) Centros deportivos ~~no extensivos.~~**
- f) ~~Actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza~~**

~~Centros educativos.~~

~~Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas.~~

- g) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.
- h) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

4. Condiciones de edificación.

4.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

- e) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....30.000 m².
- f) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m².
- g) Otras actuaciones de Interés Público.....100.000 m².
- h) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....250.000 m².

4.2. Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....300.000 m².

4.3. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones será de 80 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 40 metros.

4.4. La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :

- d) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables..... 50%
- e) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....0.2%
- f) El resto de actuaciones e instalaciones.....2%

4.5. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

4.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.9. Áreas de Sensibilidad Paisajísticas.

Corresponde estas áreas a los suelos, de similares características de los anteriores, situados en la proximidad a la corona urbana de esta unidad. Junto a sus limitaciones como monte, su situación en esta corona, junto a las carreteras de circunvalación de la ciudad, y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de este área un espacio de alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inmediato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

Correcciones de las Memorias y Normativa

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de Uso.

Se permitirá los mismos usos que el artículo anterior excepto las actividades de reutilización de residuos inertes.

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del Artº 14.1.22. 6) de este PGOU.

En las demás actuaciones de interés público, los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.6. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará las siguientes parcelas mínimas:

- a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....30.000 m².
- b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m².
- c) Actuaciones de Interés Público.....150.000 m².
- d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....250.000 m².
- e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....150.000 m².

2.7. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.

2.8. La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :

- d) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....50%
- e) Vivienda vinculada a un destino agropecuario..... 0.2%
- f) El resto de actuaciones e instalaciones.....1%

2.9. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.10. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.10. Suelo Agrícola.

Constituye este tipo de suelo, los suelos agrícolas, de regadío o no, que no están asentados sobre terreno de aluvial ni sobre los montes de Málaga.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, en zonas no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales, de interés social y ambiental

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1 Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación al cien por cien (100 por 100).

1.2 Todo tipo de Actuación de Interés Público, de las permitidas en este PGOU.

2. Condiciones de edificación.

2.2. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

- e) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.....5.000 m².
- f) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....30.000 m².
- g) Otras actuaciones de Interés Público.....150.000 m².
- h) Vivienda vinculada a un destino agropecuario.....50.000 m².

2.8 Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.....300.000 m².

2.9 La distancia mínima a lindero de la finca será de 20 metros lineales para las viviendas, las instalaciones agropecuarias y para las instalaciones para la generación mediante fuentes energéticas renovables y 40 metros para el resto de las actuaciones de interés público. La distancia entre edificaciones o instalaciones será de 40 metros lineales para las primeras y 80 metros para las demás.

2.10 La superficie ocupada por la edificación, urbanización e instalaciones será como máximo :

- c) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables 50%
- d) El resto de actuaciones e instalaciones 1%

2.11 La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola.

2.12 Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 2.13 A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

Artículo 14.4.11. Usos Especiales.

Corresponden estas zonas, incluidas en el POTAUM como espacios de protección cautelar o de transición, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo.

Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

Las zonas que tienen aprobado un Plan Especial o un Proyecto de Actuación se seguirán rigiendo por las condiciones impuestas en los mismos. De igual manera, las que han tenido otro tipo de autorización, las condiciones de implantación serán las de dicha autorización.

Las zonas que no tienen aún ningún tipo de autorización, deberán solicitar la que corresponda, siendo esta delimitación del PGOU una autorización previa del uso, que siempre estará condicionada a la autorización definitiva y a los condicionantes que esta imponga. De no resultar aprobada la autorización, los suelos quedarán automáticamente zonificados con la categoría de SNU del entorno.

Para la autorización de las instalaciones previstas en estas zonas no serán de aplicación las condiciones de parcelación, ocupación y distancias establecidas en las zonas del entorno, estando a las que se establezcan en el documento de Plan Especial o Proyecto de Actuación teniendo en cuenta aquellas y las específicas necesidades de la instalación y los criterios de racionalidad que municipalmente se dispongan. Si estarán sometidas a las condiciones generales de construcción en Suelo No Urbanizable.

Las zonas previstas con tales usos especiales son las siguientes:

1. *Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción:* la mayoría de los terrenos delimitados en esta zona han sido declarados de utilidad pública e interés social en dos expedientes. Queda por autorizar una pequeña ampliación para la que habrá de tramitarse proyecto de actuación.
2. *Parque solar municipal:* En estos terrenos municipales está prevista una gran instalación vinculada a la generación mediante fuentes energéticas renovables. Su autorización se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial.
3. *Campo de Golf del Guadalhorce:* Los terrenos que comprenden esta zona deportiva, fueron declarados de utilidad pública e interés social.
4. *Cantera de la Fábrica de Cemento de la Araña:* Se han delimitado en esta zona la mayoría de los terrenos de la cantera existente ya autorizada. Se excluyen de tal delimitación el cerro Juan, los terrenos próximos a la autovía y los de la ladera este cuya excavación puede suponer un impacto paisajístico importante. La delimitación exacta de la zona, única que puede ser explotada, con independencia de las autorizaciones administrativas ya obtenidas, vendrá determinada por un Plan Especial que habrá de redactarse, que incluirá un estudio paisajístico, así como el plan de regeneración de la cantera.
5. *Cantera provisional de Mendieta:* Cantera con proyecto de explotación en trámite, cuyo material será utilizado para las obras de ampliación del aeropuerto. Finalizará su actividad cuando termine la obra para la que ha sido solicitada la autorización, quedando entonces incluida en la zona de suelos con pendientes de más del 30% de pendiente.

SECCIÓN 3ª. REGADÍOS DEL GUADALHORCE

Artículo 14.4.12. Regadíos del Guadalhorce.

Son los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Guadalhorce, expresamente delimitados en este Plan General.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas de la vega del Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

5. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

- 5.1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura y tenga realizada íntegramente la explotación de la finca en regadío.
- 5.2. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.
- 5.3. Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100) de toda la finca.

6. Condiciones de edificación.

- 6.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m² para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 50.000 m², para el uso de vivienda y de 150.000 m² para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.
- 6.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1%, para todos los usos.
- 6.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.
- 6.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.
- 6.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.

6.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y toda las instalaciones complementarias 300 m²c.

CAPITULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

~~Artículo 14.5.1. Tipos.~~

~~Incluye aquellos suelos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.~~

~~Dado que todo el SNU del término municipal es de especial protección, el suelo no urbanizable de carácter natural rural se circunscribe al Hábitat Rural Diseminado, cuyo régimen se desarrolla a continuación.~~

Artículo 14.5.1. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

En la documentación gráfica del P.G.O.U. se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos consolidados y estables de población, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen las siguientes características:

1. Agrupaciones de 10 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
2. Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia.
3. Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
4. Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan General o del planeamiento o legislación sectorial.
5. Haya vinculación con la actividad agrícola.
6. Tenga un origen agrícola, y como tal, sea un asentamiento con más de veinte años antigüedad.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar. Al mismo tiempo, se pretende desplazar el fenómeno edificatorio aislado y disperso hacia estos núcleos, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

Artículo 14.5.2. Planes Especiales de Habitats Rurales Diseminados.

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los habitats rurales diseminados serán objeto de "Planes Especiales de Habitats Rurales Diseminados" (P.E.H.R.D.).

Correcciones de las Memorias y Normativa

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan.

~~Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R..D. de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.~~

Los "Planes Especiales de Habitats Rurales Diseminados" (P.E.H.R..D.) podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Los Planes Especiales de Hábitats Rurales Diseminados deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes:

1. Estudio-Diagnóstico del núcleo.
2. Delimitación, usos y ordenación.
 - 2.1. Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
 - 2.2. Delimitación de las diferentes zonas que compongan el núcleo.
 - 2.3. Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
- ~~Señalamiento de Áreas de Reserva.~~
 - 2.4. Usos compatibles e incompatibles.
 - 2.5. Reglas para la parcelación.
 - 2.6. Condiciones para el asentamiento de las edificaciones y ordenanzas.
 - 2.7. Soluciones de la infraestructura básica, que deberá resolverse de manera autosuficiente.

Aspectos legales.

~~Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.~~

~~Condiciones para adquirir derechos a edificar.~~

~~Regulación de licencia.~~

3. Gestión.
 - 3.1. Evaluación de las alternativas para la gestión en suelo no urbanizable.
 - 3.2. Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

4. Documentación.
 - 4.1. Planos de información.
 - a) Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
 - b) Estructura de la propiedad.
 - c) Usos del suelo.
 - 4.2. Planos de propuestas.
 - d) Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas y de las Áreas de Reserva.
 - a) Estructura general y usos del suelo.
 - b) Viario y alineaciones.
 - c) Ordenanzas gráficas.
 - d) Infraestructuras.

Artículo 14.5.3. Definición y condiciones.

1. Definición.

Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características se considera precedente preservar.
2. Delimitación.

Los "Habitats Rurales Diseminados". se encuentran delimitados en los planos P.1.7. del Suelo No Urbanizable.
3. Régimen.

Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Habitats Rurales Diseminados" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no recibida su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.
4. Condiciones de las edificaciones.

Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D., sobre la base de las condiciones generales establecidas en el Artículo 14.1.9.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

 - 4.1. Tipología.

Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.
 - 4.2. Parcela mínima.

La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D, respetando el parcelario existente con antelación a este PGOU, que no podrá subdividirse.
 - 4.3. Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros.

Correcciones de las Memorias y Normativa

4.4. Altura máxima.

Se establece en 7 metros, con una planta baja y otra alta.

4.5. Alineaciones.

Se considerarán las existentes de los caminos o vías públicas.

Si la anchura del camino o vial fuese menor de 12 metros, los cierres de la parcela, se situarán como mínimo a 6 metros del eje del camino. No obstante, si las edificaciones contiguas son alineadas a vial, se estudiará puntualmente.

No obstante, una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

Artículo 14.5.4. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

4. Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos que pueden considerarse reúnen las características del artículo 14.5.2., cuyos datos deben entenderse como indicativos a la espera de disponer de censos definitivos en número de habitantes y de viviendas:

Hábitats Rurales Diseminados	Código Callejero	Número Habitantes	Número Viviendas
Salinas	2218	61	19
Cortijo los Ruices	2221	114	32
El Cortijillo	2234	48	16
Costilla	2084	58	23
Los Pintados	1687	31	29
Venta del Boticario	762	45	14
Las Breñas	552-3	23	11
Venta el Detalle	733-4-5-740	74	34
Piedra Horadada		21	14

5. Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en el plano P.1.7 de suelo no urbanizable.

El ámbito considerado en dicho plano no es vinculante, siendo su delimitación definitiva la que se fijará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

6. De oficio, o a instancia de los vecinos de una zona determinada en la que pueda demostrarse el cumplimiento del mismo tipo de condiciones del Artº. 14.5.2., podrán delimitarse otros ámbitos del Habitat Rural Diseminado, mediante el acuerdo municipal de formulación del Plan Especial en el ámbito de que se trate, acuerdo que incluirá el Estudio-Diagnóstico referido en el Artº 14.5.3. en el que se justificará el cumplimiento de las condiciones del Artº 14.5.2.

~~Artículo 14.5.5. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.~~

~~Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los núcleos que afecten a determinadas edificaciones, el PGOU admitirá la legalización de las citadas construcciones, y su reforma o consolidación siempre y cuando reúnan condiciones de seguridad y habitabilidad, y cumplan con los aspectos~~

Correcciones de las Memorias y Normativa

~~fundamentales del Código Técnico de la Edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Dicho cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por Técnico Competente.~~

~~Una vez aprobados los P.E.H.R.D, la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecido, en el propio Plan Especial.~~

~~El Plan Especial, en cualquier caso, no concederá atributos de suelo urbano a estos Habitats, que seguirán manteniendo su condición de Suelo No Urbanizable, en sus características parcelarias, edificatorias y de infraestructuras, que habrán de ser resueltas, (estas últimas), de forma autosuficiente.~~

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el mar de la Secretaría General del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de fecha 13/2/09; apartado 3º, en cuanto al Dominio Público Litoral (Artº 14.3.5).

Resto de subsanaciones derivadas de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 19

OBJETO: Corregir en Memoria Propositiva (Título VIII pág. 103), que el plano de SNU es el P.1.7. y no el P.1.5.

UBICACIÓN: Documento A. III Memoria Propositiva. Título VIII, Capítulo Primero, Punto 1.4. Suelo No Urbanizable

SUPRESIÓN

MODIFICACIÓN

ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Pues bien, teniendo presente todos estos criterios, el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga delimita y establece en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.5 "Suelo no urbanizable y protecciones" las siguiente categorías genéricas dentro de la clase de Suelo No Urbanizable.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Pues bien, teniendo presente todos estos criterios, el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga delimita y establece en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.7 "Suelo no urbanizable y protecciones" las siguiente categorías genéricas dentro de la clase de Suelo No Urbanizable.

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU

DESCRIPCIÓN FICHA N° 20

OBJETO: Incluir Plan de Avenidas o Artº 105 del POTa en el Título II Capítulo III: Iniciativa y limitaciones de la legislación sectorial sobre el planeamiento urbanístico.

UBICACIÓN: Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Economico-Financiero. II. Memoria Informativa Título II. Cuestiones Generales de Carácter Jurídico-Administrativo. Capítulo Tercero. Iniciativa y Limitaciones de la Legislación Sectorial sobre el Planeamiento Urbanístico. 3.4. Aguas.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

3.4. Aguas.**1. Regulación.**

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

(...)

Redacción Propuesta

(...)

3.4. Aguas.

1. Regulación.

- Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- RD Ley 4/07 de 13 de abril por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el RDL 1/01 de 20 de julio.
- RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- RD 9/08 de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/86 de 11 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- RD 650/1987 de 8 de mayo por el que se definen los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.
- Real Decreto 2130/2004, de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos (Confederación Hidrográfica del Sur).
- Decreto 103/2001, de 24 de abril, por el que se crea el Instituto del Agua de Andalucía y la Comisión Interdepartamental del Agua.
- RD 1620/07 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- RD 126/07 de 2 de febrero por el que se regulan la composición, funcionamiento y atribuciones de los comités autoridades competentes de las demarcaciones hidrográficas con cuencas intercomunitarias.
- RD 125/07 de 2 de febrero por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones demográficas.
- RD 907/07 de 6 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- **Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces**

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 21

OBJETO: Incluir en la normativa que el uso global equipamiento se equipara con el uso terciario, y el uso global hotelero se equipara al uso global turístico, a los efectos de su definición como uso característico y de las reservas del Artº 17.2 de la LOUA.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas Y Ordenanzas. I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas. Capítulo Primero. Condiciones Generales.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 6.1.4. Usos Globales y Pormenorizados.

- 1.- El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.
- 2.- El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento, de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, un uso global o varios usos alternativos de los siguientes: residencial, hotelero, comercial, productivo, logístico, empresarial, parques y jardines públicos y equipamiento comunitario.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 6.1.4. Usos Globales y Pormenorizados.

- 1.- El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.
- 2.- El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento, de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, un uso global o varios usos alternativos de los siguientes: residencial, hotelero, comercial, productivo, logístico, empresarial, parques y jardines públicos y equipamiento comunitario.

A tal efecto en aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, cuyo uso global, según las correspondientes fichas del PGOU, sea el de "equipamiento comunitario" o el de "hotelero" deberán cumplir a efectos de reservas para dotaciones, respectivamente, los estándares mínimos previstos para el uso terciario y turístico en el art. 17.1.2. apartados b) y c) de la LOUA.

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 22

OBJETO: Incluir en la normativa (Artº 2.3.6. y art. 2.3.9) la posibilidad de poder eximir parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado de las reservas del Artº 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente, cuanto así se prevea expresamente en la correspondiente ficha urbanística del PGOU o se justifique esa imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales Título II. Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan General. Capítulo Tercero. Instrumentos de Ordenación. Sección 3ª. Disposiciones generales de las figuras de planeamiento de Desarrollo y Sección 5ª. Planeamiento de desarrollo: Planes Especiales.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 2.3.6. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1. con carácter general para los sectores.**

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 2.3.6. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

En los suelos urbanos no consolidados del PGOU de Málaga, que no son sectores ni áreas de reforma interior, en la medida en que queda demostrado, en el cuadro de dotaciones del SUNC incluido en las fichas, que todo el Suelo Urbano No Consolidado, en las diferentes áreas de la ciudad, cumplen en conjunto las dotaciones de áreas libres y de equipamiento previstas en el Artº 17 de la LOUA, las cesiones serán las que determinen las fichas particulares de cada suelo, cumplan o no, individualmente, dicho artículo de la LOUA.

En los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como en las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1. con carácter general para los sectores, salvo que se prevea expresamente en la correspondiente ficha urbanística del PGOU, la posibilidad de poder eximir parcialmente de las reservas del Artº 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de sector o área, o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

Todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señalados en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.**
- 2. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán de la forma que sea más adecuada para servir a sus usuarios en función de la zonificación, buscando un mínimo recorrido para ellos y debiendo quedar integrada en la estructura urbanística.**

3. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

4. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
5. Se procuraran conservar los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) mediante su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
6. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.
7. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25% ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.
8. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales de estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
9. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.
10. En todo caso, se deberá remitir a la legislación y normativa vigente sobre ruidos de todo tipo, no únicamente de tráfico y no limitado a las zonas residenciales.

Artículo 2.3.9. Los Planes Especiales.

(...)

11. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado 10.2 del presente artículo, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

Correcciones de las Memorias y Normativa

- 11.1 Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de planes especiales de reforma interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas en suelo urbano no consolidado por el art. 17.1 de la LOUA, salvo que **se prevea expresamente en la correspondiente ficha urbanística del PGOU, la posibilidad de poder eximir parcialmente de las reservas del Artº 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de sector o área, o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente, o se justifique esa imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros, en los términos del apartado 2º del citado art. 17 de la LOUA, teniendo en cuenta los límites establecidos en el apartado 5º del citado art. 17 LOUA.**

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 23

OBJETO: Título XIII. Pág.235. La edificabilidad global debe ser estructural.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, II.- Normas Urbanísticas: ordenanzas Título XIII. Régimen del Suelo Urbanizable. Capítulo Primero. El Suelo Urbanizable con Delimitación de Sectores: Ordenado y Sectorizado.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 13.1.5. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

1.1 Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- b) La asignación de los usos globales en cada sector.
- c) Establecimiento de las densidades máximas de vivienda por hectárea.
- d) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- e) Delimitación e identificación, en su caso, de los Sistemas Generales adscritos.
- f) Delimitación e identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- g) Delimitación e identificación, en su caso, de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- h) Previsiones y orden de prioridades, en su caso, de la ejecución de los Sistemas Generales adscritos.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 13.1.5. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- 1.1 Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- a) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - b) La asignación de los usos globales en cada sector.
 - c) Establecimiento de las densidades máximas de vivienda por hectárea.
 - d) Las relativas a la determinación de las edificabilidades globales de cada sector.**
 - e) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - f) Delimitación e identificación, en su caso, de los Sistemas Generales adscritos.
 - g) Delimitación e identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.**
 - h) Delimitación e identificación, en su caso, de los bienes de dominio público y sus servidumbres.**
 - i) Previsiones y orden de prioridades, en su caso, de la ejecución de los Sistemas Generales adscritos.**

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU, ya recogida con carácter genérico en el apartado 3.4 del art. 1.2.4 denominado "Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término".

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 24

OBJETO: Incluir en la normativa (Título XIII. Pág. 239) mejora de redacción respecto al Planeamiento simultáneo. (Artº 13.1.10).

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. II.- Normas Urbanísticas: ordenanzas . Título XIII. Régimen del Suelo Urbanizable. Capítulo Primero. El Suelo Urbanizable con Delimitación de Sectores: Ordenado y Sectorizado.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 13.1.10. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

(...)

2. Sectores de planeamiento simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse.

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En los Sectores de planeamiento simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 13.1.10. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

(...)

- 2.- **Sectores de planeamiento simultáneo. En desarrollo del PGOU se podrá formular un solo Plan Parcial que englobe dos o más sectores contiguos que deban coordinarse con objeto de integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el PGOU para cada sector con objeto de garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales.**

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En **estos** Sectores de planeamiento simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden a fin de asegurar la justa distribución de cargas.

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA N° 25

OBJETO: Nueva regulación del Artº 15.2.13.6., en relación con los PA (T) y PAM (T)

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas, Título XV. Vigencia del Anterior Planeamiento. Régimen Transitorio. Capítulo Segundo. Planeamiento Vigente y en Tramitación. Sección 4ª. Planeamiento en trámite.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

SECCIÓN 4ª. PLANEAMIENTO EN TRAMITE (PA-T y PAM-T).**Artículo 15.2.13. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.**

1. Lo constituyen aquellos instrumentos de planeamiento previstos en el PGOU/97 referidos a sectores de suelo urbanizable, sectorizados o no, y a ámbitos de suelo urbano no consolidado que han estado tramitándose al mismo tiempo que la Revisión del citado Plan y que en el momento de la entrada en vigor de éste aún no han alcanzado la aprobación definitiva.
2. Los sectores y ámbitos que continúen en trámite a la entrada en vigor del presente Plan General, en los términos expresados en el apartado anterior, se consideraran **PA-T o PAM-T**, según los casos, y se ajustarán en todo, a las determinaciones que se establecen en la presente sección.
3. Dichos instrumentos de planeamiento se ajustarán plenamente a la LOUA en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y a la actividad de ejecución.
4. No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento (**PA-T**) no será precisa su nueva tramitación siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado ya la fase de aprobación inicial y su aprobación definitiva no introduzca modificaciones sustanciales.

En todo caso se incorporarán, a la aprobación definitiva de los mismos, las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que les correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

5. Si al momento de la entrada en vigor del PGOU resulta que éste modifica algunas de las determinaciones de ordenación de los planeamientos que han estado en tramitación paralelamente a la tramitación de éste (**PAM-T**), dichas determinaciones deberán de quedar incorporadas a los mismos al tiempo de sus respectivas aprobaciones definitivas.

En cualquier caso se incorporarán en ese momento las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

Correcciones de las Memorias y Normativa

6. Si a la entrada en vigor del presente Plan, la ordenación de los instrumentos de planeamiento que han estado en tramitación paralelamente a la tramitación de éste (PA-T y PAM-T) no se respeta, los terrenos afectados quedarán íntegramente sometidos al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deja sin efecto.
7. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones, en trámite, (PAM-T), podrán alterarse de forma puntual sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

SECCIÓN 4ª. PLANEAMIENTO EN TRAMITE (PA-T y PAM-T).

Artículo 15.2.13. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.

1. Lo constituyen aquellos instrumentos de planeamiento previstos en el PGOU/97 referidos a sectores de suelo urbanizable, sectorizados o no, y a ámbitos de suelo urbano no consolidado que han estado tramitándose al mismo tiempo que la Revisión del citado Plan y que en el momento de la entrada en vigor de éste aún no han alcanzado la aprobación definitiva.
2. Los sectores y ámbitos que continúen en trámite a la entrada en vigor del presente Plan General, en los términos expresados en el apartado anterior, se consideraran **PA-T o PAM-T**, según los casos, y se ajustarán en todo, a las determinaciones que se establecen en la presente sección.
3. **Los ámbitos de PA (T) (planeamiento de desarrollo del PGOU 97 que no cuenta con aprobación definitiva) no tendrán la consideración de planeamiento incorporado en el documento de Revisión del PGOU, suspendiéndose en estos ámbitos sus determinaciones, para que prosiga la tramitación de los citados instrumentos de planeamiento. A tal efecto la clasificación que corresponde a estos suelos es la que les otorga el PGOU del 97, ya que el planeamiento que los desarrolla no tiene todavía aprobación definitiva.**
4. **En los ámbitos de PAM sólo se permitirán las "Condiciones de Revisión de PGOU" que supongan pequeños ajustes (reajuste de alineaciones, cambios menores de ordenanzas, introducción de usos compatibles, etc). Si las modificaciones son sustanciales el documento de revisión optará por una de las dos opciones siguientes:**
 - 4.1. **Incorporar los suelos a la Revisión del PGOU con la clasificación que corresponda, pudiendo incorporarse la ordenación propuesta en el citado instrumento de planeamiento con las modificaciones apuntadas.**

4.2. Considerar los ámbitos como PA (planeamiento aprobado) e iniciar posteriormente, fuera del proceso de Revisión del PGOU, los expedientes de:

- **Modificación del instrumento de planeamiento incorporado.**
- **Nuevo instrumento de desarrollo.**

En todo caso en estos ámbitos (PAM) deberá quedar inequívocamente justificado que las modificaciones introducidas no afectan a los usos, densidades o edificabilidades globales establecidos en el instrumento de desarrollo aprobado o en tramitación.

5. Dichos instrumentos de planeamiento se ajustarán plenamente a la LOUA en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y a la actividad de ejecución.
6. No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento (PA-T) no será precisa su nueva tramitación siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado ya la fase de aprobación inicial y su aprobación definitiva no introduzca modificaciones sustanciales.

En todo caso se incorporarán, a la aprobación definitiva de los mismos, las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que les correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

7. Si al momento de la entrada en vigor del PGOU resulta que éste modifica algunas de las determinaciones de ordenación de los planeamientos que han estado en tramitación paralelamente a la tramitación de éste (**PAM-T**), dichas determinaciones deberán de quedar incorporadas a los mismos al tiempo de sus respectivas aprobaciones definitivas.

En cualquier caso se incorporarán en ese momento las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

8. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones, en tramite, (PAM-T), podrán alterarse de forma puntual sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respeto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 26

OBJETO: Nueva regulación del Artº 5.5.5. no eximiendo de reserva de VP a los desarrollos en que su número sea inferior a 10.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título V. Instrumentos de Intervención Municipal en el Mercado de Suelo. Capítulo Quinto. Determinaciones Relativas a Garantizar el Suelo Suficiente para Viviendas Protegidas.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN
 (Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 5.5.5. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las Fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.
2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.
3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad de desarrollo urbanístico, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.B.a) de la LOUA, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de vivienda protegida en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10. En estos casos, si finalmente no se materializa la calificación de vivienda protegida se generaría un exceso de aprovechamiento objetivo que corresponderá a la Administración Municipal con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, para financiar actuaciones de viviendas de Promoción Pública.
4. En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior, salvo que en las fichas del Anexo venga expresamente prevista la reserva de vivienda protegida.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 5.5.5. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las Fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.
2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 27

OBJETO: Incluir en la normativa (Artº 5.5.1) que el porcentaje del 30% de reserva de VP es del techo edificable, así como que ese porcentaje tiene el carácter de mínimo.

UBICACIÓN: Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. I.- Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título V. Instrumentos de Intervención Municipal en el Mercado de Suelo. Capítulo Quinto. Determinaciones Relativas a Garantizar el Suelo Suficiente para Viviendas Protegidas.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN
 (Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 5.5.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales la distribución cuantitativa de la reserva de terrenos para viviendas protegidas recogidas en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial, donde el Plan General establezca tal obligatoriedad.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 5.5.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

1. Son determinaciones estructurales la distribución cuantitativa de la reserva de terrenos para viviendas protegidas recogidas en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial, donde el Plan General establezca tal obligatoriedad.
2. **La reserva mínima de viviendas protegidas recogidas en las correspondientes fichas urbanísticas vincula solo a la edificabilidad residencial, teniendo el parámetro del “nº mínimo de viviendas protegidas”, recogido en las citadas fichas carácter orientativo, al no ser aplicable directamente, de conformidad con lo establecido en el art. 10.1 A) b) de la LOUA.**
3. **Las VP que figuran en las correspondientes fichas urbanísticas de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado tienen la consideración de estimaciones orientativas, ya que la reserva de VP en esos suelos quedará fijado por el correspondiente Plan de Sectorización.**

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 28

OBJETO: Incluir en memoria propositiva la posibilidad legal de poder corregir coeficientes de ponderación no solo en el proyecto de reparcelación sino también por el planeamiento de desarrollo de conformidad con lo establecido en el .Artº 61.5 de la LOUA. (Pág. 509)

UBICACIÓN: Documento a. Introducción, Memorias y Estudio Economico-Financiero, III.- Memoria Propositiva. Título XVIII. Instrumentos para asegurar la solidaridad interterritorial de los beneficios y cargas. La Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio. Capítulo tercero. Las Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio del Plan General.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señale lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Sin perjuicio de los coeficientes de ponderación anteriormente señalados, que han servido de base para la determinación del Aprovechamiento Medio, el Plan prevé la posibilidad de que se introduzcan de forma justificada coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de los usos, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Sin perjuicio de los coeficientes de ponderación anteriormente señalados, que han servido de base para la determinación del Aprovechamiento Medio, **de forma justificada el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución o el Proyecto de Reparcelación, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán introducir coeficientes correctores de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, de conformidad con lo establecido en el art. 62.5 de la LOUA.**

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 29

OBJETO: Corregir índice general del documento para que coincida el número de capítulos y aparezcan los mismos (Título I de la Memoria Informativa).

UBICACIÓN: Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Económico-Financiero. Tomo I. Introducción y Memoria Informativa. Título I. Antecedentes, Criterios y Objetivos.

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

TÍTULO I. ANTECEDENTES, CRITERIOS Y OBJETIVOS.

CAPITULO PRIMERO. ANTECEDENTES.

CAPITULO SEGUNDO. ADECUACIÓN DEL PGOU A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CAPITULO TERCERO. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO CUARTO. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

TÍTULO I. ANTECEDENTES, CRITERIOS Y OBJETIVOS.**CAPITULO PRIMERO. ADECUACIÓN DEL PGOU A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.****CAPITULO SEGUNDO. FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA.****CAPITULO TERCERO. AVANCE DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA.****CAPITULO CUARTO. APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA.****CAPITULO QUINTO. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA A ÓRGANOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS GESTORES DE INTERESES PÚBLICOS AFECTADOS.****CAPITULO SEXTO. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.****CAPITULO SÉPTIMO. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.**

(...)

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 30

OBJETO:

1) Corregir error clase de Sistema General SG-G.1. Es Sistema General de Infraestructura y no es Sistema General de Espacios Libres.

2) Corregir error en la suma de Sistemas Generales de Espacios Libres y de Infraestructuras (SUS).

3) Incluir en Normativa la determinación del Planeamiento General del artículo 10.2.A.C. de la LOUA, su cumplimiento por parte del presente PGOU y su comparación con el PGOU 97.

UBICACIÓN:

1) Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Económico-Financiero. Tomo II – Memoria Propositiva, Memoria de Gestión y Estudio Económico y Financiero. Título VII. Sistemas Generales . Capítulo Tercero. (Pág. 71).

2) Documento A. Introducción, Memorias y Estudio Económico-Financiero. Tomo II – Memoria Propositiva, Memoria de Gestión y Estudio Económico y Financiero. Título VII. Sistemas Generales . Capítulo Tercero. (Pág. 74).

3) Documento C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. Tomo I – Normas Urbanísticas: Disposiciones Generales. Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas. Capítulo Octavo. Sistemas Locales y Sistemas Generales. Artículo 6.8.25. Composición y Regulación de los Parques Públicos. Apartado 3 (Nuevo). (Pág. 283).

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN
(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

Apartado 1)

REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m ² s)			OBSERVACIONES	AR
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento		
SG-CH.1	Parque	Consula		34.866			SUS-R
SG-CH.2	Parque	Ermida de la Romería		42.997			SUS-R
SG-CH.3	Viales	Desdoblamiento Cº Alhaurin	10.734				SUS-R
SG-CH.4	Viales	Acceso Centro Churrriana	15.162				SUS-R
SG-CH.5	Parque	Verde 1 Cortijo de Mazas		6.672			SUS-R
SG-CH.6	Parque	Verde 2 Cortijo de Mazas		4.068			SUS-R
SG-CH.7	Equipamiento	Deportivo Carambuco			37.527		SUS-R
TOTALES			25.896	88.603	37.527		
S.G.- CHURRIANA			152.026				

REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m ² s)			OBSERVACIONES	AR
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento		
SG-G.1	Parque	Cerro Intelhorse		8.702			SUS-P
SG-G.2	Parque	Laguna de los Prados		225.217			SUS-P
SG-G.3	Viales	Distribuidor Oeste Metropolitano	34.031				SUS-P
TOTALES			34.031	233.919			
S.G.- GUADALHORCE			267.950				

REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m ² s)			OBSERVACIONES	AR
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento		
SG-SMU-G.1	Infraestructura	Edar Guadalhorce					
TOTALES							
S.G.N.U.- CAMPANILLAS							
					98.987	Adscrito al SMU	
					98.987		

Apartado 2)

TEATINOS						
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	Comunicaciones	SISTEMA GENERAL (m2s)		OBSERVACIONES
				Espacios Libres	Equipamiento	AR
SG-T.1	Equipamiento	Mercados Abastos			91.130	SUS-P
SG-T.2	Comunicaciones	Ampliación Crta. MA-401 S	15.817			SUS-P
SG-T.3	Comunicaciones	Ampliación Crta. MA-415	35.995			SUS-P
SG-T.4	Comunicaciones	Nudo Sur Crta. De Cartama	16.713			SUS-P
SG-T.5	Comunicaciones	Prolongación Ortega y Gasset	34.640			SUS-P
SG-T.6	Equipamiento	Ampliación SG Cortijo Teatinos			1.465	SUS-P
SG-T.7	Viales	Avda. Ortega y Gasset	25.375			SUS-R
TOTALES			128.540		92.595	
S.G.- TEATINOS			221.135			
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	Comunicaciones	SISTEMA GENERAL (m2s)		OBSERVACIONES
				Espacios Libres	Equipamiento	AR
SGNS-T.1	Parque	Arroyo Prado Jurado Este		46.631		Adscrito al SUNS
SGNS-T.2	Parque	Arroyo Prado Jurado Oeste		51.880		Adscrito al SUNS
SGNS-T.3	Parque	Arroyo Prado Jurado Norte		20.421		Adscrito al SUNS-T.3 "Trevezes Oeste"
TOTALES				118.932		
S.G.N.S.- TEATINOS			118.932			
SISTEMA GENERAL (m2s)						
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento	Infraestructura
S.G. TOTALES (SUNC)			25.375			
S.G. TOTALES (SUS)			726.181	1.575.390	393.606	372.899
S.G.N.S. TOTALES (SUNS)			159.060	1.950.688	604.664	
S.G.N.U. TOTALES (SNU)						321.517
S.G. TOTALES (m²s)			910.616	3.526.078	998.270	372.899

Apartado 3) No existía.

Redacción Propuesta

(Apartado 1)

CHURRIANA							
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m2s)			OBSERVACIONES	AR
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento Infraestructura		
SG-CH.1	Parque	Consula		34.866			SUS-R
SG-CH.2	Parque	Ermida de la Romeria		42.997			SUS-R
SG-CH.3	Viales	Destobamiento C+ Alhaurin	10.734				SUS-R
SG-CH.4	Viales	Acceso Centro Churrriana	15.162				SUS-R
SG-CH.5	Parque	Verde 1 Cortijo de Mazais		6.672			SUS-R
SG-CH.6	Parque	Verde 2 Cortijo de Mazais		4.068			SUS-R
SG-CH.7	Equipamiento	Deportivo Carambuco		37.527			SUS-R
TOTALES			25.896	88.603	37.527		No uso educativo/sanitario (Isotonas 80 dB/noche)
S.G.- CHURRIANA			152.026				
GUADALHORCE							
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m2s)			OBSERVACIONES	AR
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento Infraestructura		
SG-G.1	Infraestructura	Cerro Intelhorce			8.702		SUS-P
SG-G.2	Parque	Laguna de los Prados		225.217			SUS-P
SG-G.3	Viales	Distribuidor Oeste Metropolitano	34.031				SUS-P
TOTALES			34.031	225.217	8.702		
S.G.- GUADALHORCE			267.950				
S.G.N.U.- GUADALHORCE							
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m2s)			OBSERVACIONES	AR
SG-SNU-G.1	Infraestructura	Edar Guadalhorce			98.987	Adscrito al SNU	
TOTALES					98.987		
S.G.N.U.- GUADALHORCE			98.987				

Apartado 2)

TEATINOS						
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m2s)			OBSERVACIONES
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento	
SG-T.1	Equipamiento	Mercados Abastos			91.130	No uso educativo/sanitario (Isófonas 50 dB/noche)
SG-T.2	Comunicaciones	Ampliación Crta. MA-401 S	15.817			
SG-T.3	Comunicaciones	Ampliación Crta. MA-415	35.995			
SG-T.4	Comunicaciones	Nudo Sur Crta. De Cárrama	16.713			
SG-T.5	Comunicaciones	Prolongación Ortega y Gasset	34.640			
SG-T.6	Equipamiento	Ampliación SG Cortijo Teatinos			1.465	
SG-T.7	Viales	Avda. Ortega y Gasset	25.375			Adscrito al SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"
TOTALES			128.540		92.595	
S.G.- TEATINOS			221.135			
REFERENCIA	TIPO	NOMBRE	SISTEMA GENERAL (m2s)			OBSERVACIONES
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento	
SGNS-T.1	Parque	Arroyo Prado Jurado Este		46.631		Adscrito al SUNS
SGNS-T.2	Parque	Arroyo Prado Jurado Oeste		51.880		Adscrito al SUNS
SGNS-T.3	Parque	Arroyo Prado Jurado Norte		20.421		Adscrito al SUNS-T.3 "Trevenez Oeste"
TOTALES				118.932		
S.G.N.S.- TEATINOS			118.932			
S.G. TOTALS (SUNC)						
			Comunicaciones	Espacios Libres	Equipamiento	Infraestructura
S.G. TOTALES (SUNC)			25.375			
S.G. TOTALES (SUS)			726.181	1.566.688	393.606	381.601
S.G.N.S. TOTALES (SUNS)			88.498	1.950.688	604.664	
S.G.N.U. TOTALES (SNU)						321.517
S.G. TOTALES (m²s)			840.054	3.517.376	998.270	703.118

Correcciones de las Memorias y Normativa

Apartado 3)

En la anterior Ley 1/1997 de Andalucía la ratio m². zona verde por habitante debía ser superior a 5 m². verde/habitante. El PGOU 97 cumplía con esta determinación:

- Sistemas Generales urbanos y urbanizables verdes existentes (1997) 2.130.836 m².
- Sistemas Generales urbanizables verdes propuestos por el PGOU 97 2.384.736 m².
- Prognosis habitantes 611.958 habitantes.

$$\text{Ratio m}^2. \text{ zona verde/hab. PGOU-97} = \frac{2.130.836\text{m}^2 + 2.384.736\text{m}^2}{611.958\text{hab.}} = \underline{7,38 \text{ m}^2. \text{ zona verde/hab.}}$$

Con la actual LOUA según su artículo 10.1.A.C. la ratio m². zona verde por habitante como mínimo será de 5 a 10 m². zona verde/habitante. El PGOU 2008 cumple con esta determinación:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO DEL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2008 (SUP PGOU-97)			
SISTEMA GENERAL	USO	SUPERFICIE OBTENIDA O PGOU-97	ZONA VERDE
SG-BM.3	Verde	28.792,000	28.792,000
SG-CA.6	Verde	34.005,000	34.005,000
SG-LE.1	Verde	2.552,000	2.552,000
SG-LE.2	Verde	48.342,000	48.342,000
SG-LE.3	Verde	2.300,000	2.300,000
SG-LE.7	Verde	8.242,000	8.242,000
SG-LO.4	Verde	51.134,000	51.134,000
SG-P.1	Verde	5.831,000	5.831,000
SG-PD.1	Verde	89.626,000	89.626,000
SG-PD.2	Verde	140.733,000	140.733,000
SG-PT.1	Verde	161.871,000	161.871,000
SG-PT.2	Verde	9.148,000	9.148,000
SG-R.1	Verde	218.089,000	218.089,000
SG-R.3	Verde	54.964,000	54.964,000
SG-T.1	Verde	83.750,000	83.750,000
SG-T.15	Verde	338.480,000	338.480,000
SG-T.16	Verde	45.533,000	45.533,000
SG-T.17	Verde	245.084,780	245.084,780
SG-T.2	Verde	26.803,000	26.803,000
SG-T.4	Verde	41.374,000	41.374,000
SG-T.5	Verde	9.434,000	9.434,000
TOTAL		1.646.087,78	1.646.087,78

Correcciones de las Memorias y Normativa

ZONAS VERDES	
Sistemas Generales urbanos y urbanizables existentes en 1997.	2.130.836,00 m ² .
Sistemas Generales adscritos al área de reparto del régimen transitorio del PGOU-2008 (SUP PGOU-97).	1.646.087,78 m ² .
Sistemas Generales en Áreas de Reparto SUNS de Modificaciones de Elementos del PGOU 97 tramitadas simultáneamente al PGOU 2008. - Lagar de Oliveros (Parte).	182.570,00 m ² .
Sistemas Generales obtenidos por otras administraciones (Campamento Benítez)	153.258,68 m ² .
Sistemas Generales urbanizables PGOU 2008.	3.517.376,00 m ² .
TOTAL	7.630.128,46 m².

$$\text{Ratio m}^2 \text{ zona verde/hab. PGOU-2008} = \frac{7.630.128,46 \text{ m}^2}{676.766 \text{ habitantes}} = \underline{\underline{11,27 \text{ m}^2 \text{ zona verde/habitante.}}}$$

Justificación

Subsanación derivada de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 31

OBJETO: Incorporación de apartado de Memoria referido a la programación.

UBICACIÓN: Memoria de Gestión, Título XVII. La Programación. (Pág. 497).

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos por el Ayuntamiento de Málaga, a través de sus órganos de gobierno, mediante la formulación y aprobación de forma cuatrienal del programa de actuación urbanística y de infraestructura y declaración de prioridades de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan, de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de la Gerencia.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos por el Ayuntamiento de Málaga, a través de sus órganos de gobierno, mediante la formulación y aprobación de forma cuatrienal del programa de actuación urbanística y de infraestructura y declaración de prioridades de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan, de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de la Gerencia.

A priori es difícil programar las actuaciones e infraestructuras a acometer en los suelos urbanizables, pues no se puede saber cual será el primero en desarrollarse y cuales los siguientes, y ejecutar un viario de gran capacidad o una infraestructura de saneamiento importante exige una cuantiosa inversión que de no desarrollarse los suelos a los que, afecta, queda infrutilizada en el mejor de los casos, sufriendo el deterioro del paso del tiempo. Por ello el Plan Especial de Infraestructuras Básicas (PEIB) que prevé como instrumento de desarrollo este PGOU establecerá los criterios que permitan determinar que infraestructuras deben ser las que tienen que estar ejecutadas para que un sector pueda desarrollarse.

Como orientación del sistema de comunicaciones que debe estar ejecutado, como mínimo, para el desarrollo de los sectores se indican los siguientes:

- **SUS-CA.4 y SUS-CA.5, media sección (dos carriles) del vial que discurre paralelamente al borde del PTA.**
- **SUNS-CA.1, SUNS-CA.2, SGNS-CA.1 y SGNS-CA.4, media sección de los SG-CA.2 y SG-CA.5 hasta conectar con la A-7056.**

Correcciones de las Memorias y Normativa

- SUS-CA.6 y SUS-CA.7, media sección (dos carriles) hasta conectar bien con la A-7056 o con la A-7054.
- SUS-CA.15, SUS-CA.16, SUS-CA.17, SUS-CA.18, SUS-CA.19 y SUNS-CA.3, media sección del vial SG-CA.6 hasta la A-7056 o la A-7055, conectando ésta última con la A-7054.
- SUS-CA.8, SUS-CA.9 y SUS-CA.10 conexión con la A-357 a través del enlace del PTA.
- SUS-CA.11 y SUS-CA.12 conexión con la A-7055.
- SUS-CA.20, SUS-CA.21, SUS-CA.24, SUS-CA.25 y SUS-CA.26, refuerzo de la actual conexión con la A-7054.
- SUS-T.1, SUS-T.2 y SUS-T.3, conexión con la A-7054.
- SUNS-T.1, SUNS-T.2 y SUNS-T.3, refuerzo de la A-7076 hasta la hiperronda.
- SUS-G.4, vial distribuidor metropolitano o unión con la carretera del polígono de Guadalhorce.
- SUS-PT.5, desdoblamiento de la A-7076 entre la hiperronda y la ampliación de la Universidad.
- SUS-PT.1, conexión con la hiperronda y con la A-7076.
- SUS-LE.1, SUS-LE.2, SUS-LE.3 y SUS-LE.4, conexión con la MA-24 (antigua Ronda Este) y refuerzo y nuevo trazado de la A-7001.

La puesta en carga continua de estos sectores, obligaría a que estas conexiones y viales se realizasen con mayor capacidad. Asimismo, cuando la población lo requiera se articulará un sistema de transporte colectivo.

Con las infraestructuras de agua potable y saneamiento, una vez redactado el PEIB, este verá los excesos de capacidad de que se dispone con la red actual, agotada la cual será necesario ir efectuando las nuevas redes y/o depósitos previstos según cuales sean los sectores que se vayan desarrollando.

Tanto estas necesidades infraestructurales, como las de comunicaciones, tras la redacción del PEIB, se indicarán en los correspondientes instrumentos de desarrollo de los sectores.

De todas formas, como establece la Ley, para que un sector pueda desarrollarse tendrá que tener resueltas todas sus necesidades de comunicaciones e infraestructurales.

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.

DESCRIPCIÓN FICHA N° 32

OBJETO: Justificación de la diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado.

UBICACIÓN: Memoria de Gestión. Capítulo Tercero. Las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio en el Plan General. (Pág. 509)

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

En lo que respecta a la delimitación de Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable se ha optado por integrar los sectores del mismo uso característico en una misma área, dando como resultado dos áreas de reparto, como anteriormente se ha expuesto. En cualquier caso, no resultan Áreas de Reparto que, se muestren descompensadas en cuanto a atribución de aprovechamientos fuera de los límites legales antes expuestos. De todo ello resulta, que comparando el valor de los suelos de las dos áreas de reparto, la diferencia es inferior al 10%.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

En lo que respecta a la delimitación de Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable se ha optado por integrar los sectores del mismo uso característico en una misma área, dando como resultado dos áreas de reparto, como anteriormente se ha expuesto. En cualquier caso, no resultan Áreas de Reparto que, se muestren descompensadas en cuanto a atribución de aprovechamientos fuera de los límites legales antes expuestos. De todo ello resulta, que comparando el valor de los suelos de las dos áreas de reparto, la diferencia es inferior al 10%.

Los aprovechamientos establecidos en el SUS, (0,9229 y 0,28) para el AR-R y AR-P respectivamente, cumplen el límite establecido en el art. 60 apartado c) de la LOUA, que para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado, se definan más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas no podrán ser superiores al 10%. Este precepto está cumplido en la revisión del PGOU, pues como es sabido aprovechamiento no es edificabilidad, sino valor. Y si aplicamos los valores de repercusión de suelo urbanizado a cada uso característico de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, podemos comprobar que el valor de los mismos es el 10%.

Valor del suelo del AR residencial = 1 m²s x 0,9229 x 167,37 €/ua = 154,46 €/m²s.

Valor del suelo del AR productiva = 1m²s x 0,2800 x 500 €/ua = 140 €/m²s.

Relación = 154,46/140 = 1,10

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU .

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 33

OBJETO: Justificación coeficientes de ponderación de uso y tipología.

UBICACIÓN: Memoria de Gestión. Capítulo Tercero. Las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio en el Plan General. (Pág. 506)

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado unos coeficientes de ponderación deducidos del valor de los suelos, obtenidos de un estudio de mercado de todo el municipio, el cual se anexionó al documento de Aprobación Inicial. Para esta Aprobación Provisional, se ha optado en mantener los valores aplicados en la anterior aprobación para los usos residenciales no protegidos, los terciarios y los productivos, debido a la actual situación del mercado inmobiliario, todo ello tras el sondeo realizado, que refleja que prácticamente los valores aplicados en la Aprobación Inicial no han sufrido variación, a excepción del valor de repercusión de viviendas de protección oficial, que al incrementarse el Precio Básico lo que repercute en el Módulo de VPO y por tanto en el valor del suelo de esta clase de viviendas, ha generado un ajuste en el índice del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del SUS-R, para conseguir el equilibrio establecido en el art.60.c de la LOUA. Por tanto, dichos coeficientes están basados en los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de los propias previsiones de este Plan.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado unos coeficientes de ponderación deducidos del valor de los suelos, obtenidos de un estudio de mercado de todo el municipio, el cual se anexionó al documento de Aprobación Inicial. Para esta Aprobación Provisional, se ha optado en mantener los valores aplicados en la anterior aprobación para los usos residenciales no protegidos, los terciarios y los productivos, debido a la actual situación del mercado inmobiliario, todo ello tras el sondeo realizado, que refleja que prácticamente los valores aplicados en la Aprobación Inicial no han sufrido variación, a excepción del valor de repercusión de viviendas de protección oficial, que al incrementarse el Precio Básico lo que repercute en el Módulo de VPO y por tanto en el valor del suelo de esta clase de viviendas, ha generado un ajuste en el índice del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del SUS-R, para conseguir el equilibrio establecido en el art.60.c de la LOUA. Por tanto, dichos coeficientes están basados en los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de los propias previsiones de este Plan.

(...)

Los coeficientes de ponderación reflejados en el documento de Revisión, se han calculado conforme a lo establecido en el art. 61 de la LOUA, teniendo en cuenta los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

Dichos valores se han obtenido por el estudio de mercado realizado en todo el municipio, relativos a los polígonos fiscales establecidos en la ponencia del catastro, que como se sabe son homogéneos en cuanto al uso, topología y valor.

El valor de repercusión obtenido en dicho estudio, se ha realizado conforme a la fórmula establecida en el RD 1020/93 de valores catastrales, siendo esta:

$$V_m = (S + C) \times 1,6$$

Siendo S el valor de repercusión de cada muestra.

C= Coste de construcción de cada muestra.

1,6 Coeficiente para obtener el valor de mercado.

Los valores de repercusión establecidos son como puede observarse en el estudio de mercado, los valores medios para cada uso y topología de cada polígono fiscal.

Esta claro que en los nuevos suelos urbanizables de la revisión no existen valores de mercado por lo que se han estimado los mas cercanos y homogéneos del suelo urbano de la zona.

Así se puede comprobar por ejemplo:

Campanillas. Polígono 215 un valor de repercusión de vivienda = 600 €/m².

El valor aplicado a la VPO ha sido el 15% del módulo de viviendas de régimen general, que arroja un valor de 167,37 €/m² para Málaga capital.

Los coeficientes se han obtenido dividiendo los valores de repercusión para cada uso y tipología por el valor del característico, que en el caso del AR- R es la VPO.

No se incluye un cuadro de coeficientes para el uso residencial, ya que existe un amplio número de valores dependiendo de la localización dentro del municipio, como puede comprobarse, el LE (Litoral Este) tiene los coeficientes mas altos puesto que los valores son mas elevados que por ejemplo Campanillas, aunque se ha pretendido que los valores por zonas si sean homogéneos.

Para el caso del AR-P, los valores son mas homogéneos en el municipio, considerando que el característico es el productivo industrial con un valor de repercusión de 500 €/m², mientras que el uso productivo logístico es de 400 €/m², el productivo empresarial 600 €/m² y el comercial 800 €/m².

Los coeficientes se obtienen de dividir el valor de cada uso por 500 €/m², así se obtienen:

Logístico: 0,80

Productivo: 1,00

Empresarial: 1,20

Comercial: 1,60

Tanto en el área de reparto residencial SUS-R como en la productiva SUS-P se han utilizado los precios de suelo considerándolos urbanizados, ya que las cargas internas de urbanización del sector, son propias del mismo y no deben ponderarse con el resto de los sectores, pues en caso contrario suplirían todos los sectores las cargas propias de cada uno, y no es aconsejable con el espíritu de la equidistribución establecida en la normativa urbanística.

Justificación

Subsanaciones derivadas de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU .

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 34

OBJETO: Aclaración y adaptación de las normas de compatibilidad de usos, pormenorizados y globales, a los criterios adoptados para definición de usos en las fichas reguladoras.

UBICACIÓN: DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS. TOMO I. NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES, Título VI

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 6.1.4. Usos Globales y Pormenorizados.

El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.

El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento, de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, un uso global o varios usos alternativos de los siguientes: residencial, hotelero, comercial, productivo, logístico, empresarial, parques y jardines públicos y equipamiento comunitario.

Los planeamientos de desarrollo en estos ámbitos, pormenorizarán los usos o calificaciones de las distintas parcelas o manzanas de la zonificación, teniendo en cuenta:

La compatibilidad respecto a los usos globales.

La proporción máxima del 15% de dichos usos compatibles.

Las ordenanzas de aplicación, impuestas en la ficha reguladora.

A tales efectos se considera la siguiente compatibilidad de usos globales, en los casos en que no se exprese la misma por el Plan, en las fichas reguladoras.

El uso residencial es compatible con todos los usos globales menos con el productivo 1, 2, 3, y 4.

El uso comercial es compatible con todos los usos globales.

Los usos productivos y logísticos, en sus categorías 1, 2, 3, y 4, no son compatibles con ningún otro uso global.

El uso empresarial, o productivo-5, es compatible con todos los usos globales, aunque no lo es con la residencia, cuando se dé con otros usos productivos.

Los usos de equipamiento y de zonas libres, se consideran a estos efectos usos complementarios del uso global impuesto en la ficha.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 6.1.4. Usos Globales y Pormenorizados.

El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.

El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento **y sectores de** suelo urbanizable sectorizado, un uso global o varios usos alternativos de los siguientes: residencial, hotelero, comercial, productivo, **productivo industrial**, **productivo** logístico, **productivo** empresarial, parques y jardines públicos y equipamiento comunitario.

Los planeamientos de desarrollo en estos ámbitos, pormenorizarán los usos o calificaciones de las distintas parcelas o manzanas de la zonificación, teniendo en cuenta:

La compatibilidad respecto a los uso globales.

La proporción máxima del 15% de dichos usos compatibles.

Las ordenanzas de aplicación, impuestas en la ficha reguladora.

A tales efectos se considera **admisible** la siguiente compatibilidad **de usos pormenorizados respecto a los** usos globales, en los casos en que no se exprese la misma por el Plan en las fichas reguladoras.

El uso residencial es compatible con todos los usos globales menos con el productivo, **productivo industrial, productivo logístico y productivo empresarial, salvo expresión de lo contrario en la ficha reguladora.**

El uso comercial es compatible con todos los usos globales.

Los usos **pormenorizados** productivos, **en sus grados industrial** y logístico (**PROD 1, 2, 3, y 4 de la ordenanza**), no son compatibles con ningún uso global **distinto al productivo.**

El uso **productivo** empresarial (**PROD 5 de la ordenanza**) es compatible con todos los usos globales, aunque no lo es con **el residencial** cuando se dé con otros usos productivos.

Los usos de equipamiento y de zonas libres, se consideran a estos efectos usos complementarios del uso global impuesto en la ficha.

(...)

Justificación

Subsanación de desacuerdos entre definición de términos relativos a los usos (globales y pormenorizados) y su empleo en planos, ordenanzas y fichas reguladoras, para coordinar los distintos documentos y clarificar su interpretación. Corrección Normativa nº 26, en respuesta al preinforme de Vivienda y Ordenación del Territorio.

DESCRIPCIÓN FICHA Nº 35

OBJETO: Modificar los párrafos que hacen referencia al desarrollo de la parte del sector SUNC-R-P.2, mediante Ordenación Pormenorizada y Estudio de Detalle, y que ha sido destinado al desarrollo de las viviendas protegidas de todo el ámbito.

UBICACIÓN: DOCUMENTO A. Tomo II Memoria Propositiva Título VIII Capítulo III Crecimiento y Renovación Estructural de la Ciudad. 3.2.2 Propuesta de desarrollo para el Área de Reforma Interior del SUNC-R- P.2 "Camino de San Rafael". (Páginas 263, 264, 265, 266).

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

3.2.2.1. Delimitación del Área de Reforma Interior.

El ámbito objeto de Reforma Interior es el delimitado al Noroeste por el Camino de San Rafael (tramo Ronda Intermedia-Ronda Oeste) al Sureste por el futuro viario resultante del soterramiento de las líneas ferroviarias, al Norte por la Ronda Intermedia y al Suroeste por el PA-PA.10 "El Duende" del PGOU de 1997.

(...)

- Ejecutar, las dotaciones de *Vivienda sometidas a Régimen de Protección Oficial*, priorizando la ejecución de las mismas, disponiéndose a tal fin, desde el propio Plan General la ordenación urbanística detallada a desarrollar mediante Estudio de Detalle, y las previsiones del artículo 10.2.A.a) para los terrenos en los que en la actualidad se ubican las instalaciones municipales de los Servicios Operativos (El Duende) y la actual sede de la Empresa Malagueña de Transportes (E.M.T., SAM), superficies en las que se prevé ubicar las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial.

(...)

- **Gestión y plazos de ejecución.**

1. El Suelo Urbano No Consolidado remitido a Estudio de Detalle con las finalidades establecidas en el art. 15.1.a de la LOUA, denominado P.2-A, se divide a los efectos de su ejecución en dos fases, debiéndose redactar los correspondientes Proyectos de Urbanización para cada una de ellas, conforme a la siguiente delimitación y programación:

- 1.1. Ámbito "P.2-A" (1ª. Fase). Incluye la superficie de Suelo Urbano No Consolidado que corresponde al PERI -P.5 del PGOU-97. Plazo de Finalización de la Edificación: 3 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

- 1.2. **Ámbito “P.2-A” (2ª. Fase)** Incluye la superficie de Suelo actualmente ocupada por las instalaciones de la Empresa Municipal de Transportes, SAM. Plazo de Finalización de la Edificación: 5 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

Las condiciones de ordenación expresadas en la correspondiente ficha de desarrollo para este ámbito son:

(P.2-A) Remitido a Estudio de Detalle

Superficie: 93.929 m² suelo

Edificabilidad total: 106.200 m² t

Techo Residencial : 96.800 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 9.400 m² t

Nº Viviendas: 963 viv.

Zona verde pública: 35.000 m²

Equipamiento público: 5.240 m²

art. 17.2 de la LOUA = $40.240/968 = 41,5 > 30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t res.}$

Conforme a la presente programación se garantiza la ejecución de 964 viviendas sometidas al régimen de protección oficial, o lo que es lo mismo, el estándar mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista en la totalidad del Área de Reforma Interior (art. 10.1.b de la LOUA).

(...)

A los efectos señalados en el párrafo precedente se prevé expresamente la posibilidad de efectuar “Reservas de aprovechamiento” conforme a las previsiones del art. 63.1 de la LOUA a favor de quienes asuman la responsabilidad de la ejecución de la urbanización, en proporción a los costes de urbanización asumidos, y con cargo a los aprovechamientos de titularidad municipal que exceden de los materializables en el ámbito definido como suelo urbano no consolidado remitido a Estudio de Detalle, denominado “P.2-A”.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

3.2.2.1. Delimitación del Área de Reforma Interior.

El ámbito objeto de Reforma Interior es el delimitado al Noroeste por el Camino de San Rafael (tramo Ronda Intermedia-Ronda Oeste) al Sureste por el futuro viario resultante del soterramiento de las líneas ferroviarias, al Norte por la Ronda Intermedia y al Suroeste por el **PA-P 10 (83) “El Duende” del PGOU de 1983**.

(...)

- Ejecutar, las dotaciones de *Vivienda sometidas a Régimen de Protección Oficial*, priorizando la ejecución de las mismas, disponiéndose a tal fin **la diferenciación en distintas unidades de ejecución de manera que en los terrenos en los que en la actualidad se ubican las instalaciones municipales de los Servicios Operativos (El Duende) y la actual sede de la Empresa Malagueña de Transportes (E.M.T., SAM), se puedan ubicar las reservas de terrenos equivalentes para desarrollar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial, contemplando además la realización del vial transversal de conexión entre el Camino de San Rafael y el futuro vial sobre el soterramiento.**

(...)

▪ **Gestión y plazos de ejecución.**

1. El Suelo Urbano No Consolidado **remitido a Plan Especial de Reforma Interior** con las finalidades establecidas en el art. 14.1.c de la LOUA, denominado P.2-A, se divide a los efectos de su ejecución en dos fases, debiéndose redactar los correspondientes Proyectos de Urbanización para cada una de ellas, conforme a la siguiente delimitación y programación:

- 1.1. **Ámbito “P.2-A” (1ª. Fase).**-Incluye la superficie de Suelo Urbano No Consolidado que corresponde al PERI –P.5 del PGOU-97. Plazo de Finalización de la Edificación: 3 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- 1.2. **Ámbito “P.2-A” (2ª. Fase)** Incluye la superficie de Suelo actualmente ocupada por las instalaciones de la Empresa Municipal de Transportes, SAM. Plazo de Finalización de la Edificación: 5 años a contar desde la aprobación definitiva del **Plan Especial**.

Las condiciones de ordenación expresadas en la correspondiente ficha de desarrollo para este ámbito son:

(P.2-A) Remitido a **Plan Especial de Reforma Interior**

Superficie: 93.929 m² suelo

Edificabilidad total: 106.200 m² t

Techo Residencial : 96.800 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 9.400 m² t

Nº Viviendas: 963 viv.

Zona verde pública: 35.000 m²

Equipamiento público: 5.240 m²

art. 17.2 de la LOUA = $40.240/968 = 41,5 > 30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t res.}$

Conforme a la presente programación se garantiza la ejecución de 964 viviendas sometidas al régimen de protección oficial, o lo que es lo mismo, el estándar mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista en la totalidad del Área de Reforma Interior (art. 10.1.b de la LOUA).

(...)

A los efectos señalados en el párrafo precedente se prevé expresamente la posibilidad de efectuar “Reservas de aprovechamiento” conforme a las previsiones del art. 63.1 de la LOUA a favor de quienes asuman la responsabilidad de la ejecución de la urbanización, en proporción a los costes de urbanización asumidos, y con cargo a los aprovechamientos de titularidad municipal que exceden de los materializables en el ámbito definido **como suelo urbano no consolidado, denominado “P.2-A”**.

(...)

Justificación

Subsanaciones derivadas de las reuniones técnicas mantenidas entre la Delegación Provincial y el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, ambos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y el equipo redactor de la revisión del PGOU de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación provisional del documento de Revisión del PGOU.