

CAPITULO PRIMERO. ANTECEDENTES.

El Excmo. Ayuntamiento a través de su Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 30 de Julio del 2004, acordó aprobar Moción del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras y Desarrollo Territorial, de fecha 26 de julio de 2004 que proponía aprobar la formulación de la revisión-adaptación del PGOU de Málaga y su normativa urbanística para dar encaje a las disposiciones de la LOUA que son de inmediata y directa aplicación.

Para estos trabajos de revisión la dirección administrativa del proceso técnico fue, y sigue siendo asumida por el entonces Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal, y actual Gerente D. Javier Gutiérrez Sordo, y la dirección exterior y la organización de los profesionales colaboradores va a ser encomendada al arquitecto Damián Quero Castanys, director del Plan General vigente, que también codirigió el Plan General de 1.997 y del 83, estando por tanto vinculado desde los años 80 a las tareas de planeamiento urbano municipal de Málaga.

Tras adoptar el Acuerdo de formulación de la revisión-adaptación del PGOU, con fecha Agosto/2004 se recabó la documentación e información necesarias de los Organismos públicos gestores de intereses públicos en el termino municipal, así como de los concesionarios de servicios públicos y de los particulares que pudiesen aportarla para fomentar la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación, trasladándoles el citado acuerdo, solicitando la pertinente colaboración interadministrativa.

En Diciembre/2004 se reitera mediante nuevo escrito la petición realizada anteriormente, con el fin de agilizar los trabajos de Revisión del Plan General.

A principios del 2005, según el desglose que se relaciona, el Equipo Redactor mantuvo contactos y reuniones de trabajo con particulares y vecinos en las distintas Juntas municipales de Distrito, recabándose la documentación e información necesarias para su plasmación en el documento de Avance:

JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO	
Distrito nº 1. CENTRO	2 de Marzo de 2005
Distrito nº 2. MALAGA-ESTE	2 de Febrero de 2005
Distrito nº 3. CIUDAD JARDIN	23 de Febrero de 2005
Distrito nº 4. BAILEN-MIRAFLORES	21 de Febrero de 2005
Distrito nº 5. PALMA-PALMILLA	23 de Febrero de 2005
Distrito nº 6. CRUZ HUMILLADERO	23 de Febrero de 2005
Distrito nº 7. CARRETERA DE CADIZ	19 de Mayo de 2005
Distrito nº 8. CHURRIANA	6 de Abril de 2005 3 de Agosto de 2005
Distrito nº 9. CAMPANILLAS	6 de Abril de 2005
Distrito nº 10. PUERTO DE LA TORRE	10 de Marzo de 2005

Una vez que los trabajos de elaboración del documento de revisión-adaptación del "Plan General de Ordenación Urbana de Málaga" hubieron adquirido el suficiente grado de desarrollo, por la Ilma. Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 1 de julio de 2005, se adoptó acuerdo aprobatorio del documento de «Avance de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga», según documentación técnica y memoria fechada junio/2005, redactada de oficio; acuerdo que fue completado con otro de fecha 15 de julio de 2005.

De igual forma se adoptó voluntariamente acuerdo de Suspensión de Licencias, Aprobaciones y Autorizaciones en determinados ámbitos, por el plazo máximo de 1 año, para evitar actuaciones que, amparándose en la ordenación aún vigente pero en trance de sustitución por el nuevo Plan, puedan impedir el desarrollo de las propuestas contenidas en el documento propuesto, una vez aprobado definitivamente y publicado.

Asimismo se acordó la exposición al público el documento de Avance hasta el 30 de Septiembre del 2005, inclusive, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, (BOP de fecha 28 de julio de 2005), en uno de los periódicos de mayor circulación en la misma, (Diario Sur de 26 de julio de 2005) así como en el Tablón de Anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, (periodo de exposición

publica que fue ampliado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2005 hasta el 10 de octubre del mismo año, procediéndose a la publicación de dicho acuerdo de ampliación en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia -Diario Sur de 7 de octubre de 2005- y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo) a fin de que las corporaciones, asociaciones y particulares interesados, pudieran examinar el expediente y formular sugerencias o, en su caso, otras alternativas al planeamiento propuesto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 125.1 del Real Decreto núm. 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Planeamiento. Indicar que el avance tuvo por objetivo el definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que se propone con el presente documento, habiendo tenido sólo efectos administrativos internos, conforme a lo previsto en el artículo 27.1. de la LOUA.

La documentación completa del Avance se le trasladó a los organismos que a continuación se relacionan con fecha Julio/2005, adjuntándose al citado traslado DVD del documento de Avance, con objeto de que pudieran formular sugerencias o, en su caso, otras alternativas, que estimaran procedentes al planeamiento propuesto:

Organismos
Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Servicio de Arquitectura y Vivienda; Servicio de Carreteras y Aguas; Servicio de Transportes; Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
Gerencia Provincial de EPSA (Málaga)
Empresa de Gestión de Infraestructuras de Andalucía
Empresa Pública de Puertos de Andalucía
Ente Público de Gestión de Ferrocarriles Andaluces
Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte
Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca
Delegación Provincial de la Consejería de Salud
Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda
Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación
Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente
Delegación Provincial de la Consejería de Cultura
Gestor de Infraestructuras Ferroviarias
Entidad Pública Empresarial AENA (Aeropuerto de Málaga)

Organismos
Confederación Hidrográfica del Sur
Demarcación de Carreteras
MINISTERIO DE DEFENSA - MALAGA -
EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL - (Urbanismo)
Demarcación de Costas de Andalucía Oriental
Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información - Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Málaga
Delegación de Hacienda
Medio Ambiente (Ayuntamiento)
Comercio, Industria y Empleo - Licencias de Apertura -
CULTURA (Ayuntamiento)
Tráfico y Movilidad Urbana
Junta Municipal de Distrito N° 1. Málaga - Centro
Junta Municipal de Distrito n° 2. Málaga – Este
Junta Municipal de Distrito n° 3. Ciudad Jardín
Junta Municipal de Distrito n° 4. Bailén - Miraflores
Junta Municipal de Distrito n° 5. Palma – Palmilla
Junta Municipal de Distrito n° 6. Cruz de Humilladero
Junta Municipal de Distrito n° 7. Carretera de Cádiz
Junta Municipal de Distrito n° 8. Churriana
Junta Municipal de Distrito n° 9. Campanillas
Junta Municipal de Distrito n° 10. Puerto de la Torre
Patronato Botánico Municipal "Ciudad de Málaga"
Instituto Municipal de la Vivienda (IMV)
Empresa Municipal de Iniciativas y Actividades Empresariales de Málaga, S.A. (PROMALAGA)
Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios, S.A. (SMASSA)
Mercados Centrales de Abastecimientos de Málaga, S.A. (MERCAMALAGA)
Centro de Transporte de Mercancías (CTM)
Fundación CIEDES
Delegación Provincial de Innovación, Ciencia y Empresa. Servicio de Atención al Ciudadano
Subdelegación del Gobierno
Dirección General del Catastro. Gerencia Territorial de Málaga
Gestión Tributaria, S.A.M. (GESTRISAM)

Organismos
Empresa Municipal de Aguas, S.A. (EMASA)
Universidad de Málaga – Rectorado -
Delegación Provincial de Educación y Ciencia
Cuerpo de Bomberos de Málaga
SEPES
Parque Tecnológico de Andalucía
Empresa Malagueña de Transportes, S.A.M.
Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
Colegio de Arquitectos
Ilustre Colegio de Abogados de Málaga
Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos

De igual forma estuvo a disposición del público en la Oficina de Información al Público del Avance de la Revisión-Adaptación del PGOU en el Museo Municipal sito en Paseo de Reding, nº 1.

Asimismo se le dio difusión en la página web municipal: <http://www.ayto-malaga.es/>, donde cualquier ciudadano ha tenido acceso al Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Simultáneamente el Equipo Redactor mantuvo contactos y reuniones de trabajo con particulares, vecinos y organismos públicos, presentando el avance en las dependencias municipales que a continuación se relacionan:

PRESENTACION AVANCE	
Junta Municipal de Distrito nº 1. CENTRO	22 de Julio de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 2. MALAGA-ESTE	15 y 27 de Septiembre de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 3. CIUDAD JARDÍN	15 y 27 de Septiembre de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 4. BAILEN-MIRAFLORES	25 de Julio de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 5. PALMA-PALMILLA	27 de Julio de 2005

PRESENTACION AVANCE	
Junta Municipal de Distrito n º 6. CRUZ DE HUMILLADERO	27 de Julio de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 8. CHURRIANA	3 de Agosto de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 9. CAMPANILLAS	1 de Agosto de 2005
Junta Municipal de Distrito nº 10. PUERTO DE LA TORRE	14 de Septiembre de 2005
GRUPO MUNICIPAL IZQUIERDA UNIDA	6 de Julio de 2005
COLEGIO DE ARQUITECTOS	26 de Julio de 2005 27 de Septiembre de 2005
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS	27 de Julio de 2005
ASOCIACION DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES	1 de Agosto de 2005
PRENSA	Aprobación 1 de Julio de 2 de Agosto de 2005
MESA MOVILIDAD TRAFICO	4 de Octubre de 2005
COMISION MEDIO AMBIENTE	22 de Septiembre de 2005
DIRECTORES DE AREAS	5 de Octubre de 2005
GERENCIA	16 de Septiembre de 2005 5 de Octubre de 2005

Finalizado el periodo de exposición pública del Avance se siguieron manteniendo contactos con distintos agentes públicos y privados que, en algún caso, han dado lugar a convenios o acuerdos cuyo contenido se recoge en el PGOU.

Como resultado de todo ello se recibieron 2.242 sugerencias por escrito y el Equipo Redactor atendió personalmente en el Museo Municipal un total de 1.888 consultas de particulares; manteniéndose además numerosas reuniones con promotores de suelo y organismos de la administración supramunicipal y empresas de servicios.

Paralelamente y de acuerdo con el artículo 31 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se inició el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de la Revisión del PGOU con la pertinente remisión del Avance de planeamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que, de acuerdo con el artículo 16 de dicho Decreto, efectuándose consulta previa.

CAPITULO SEGUNDO. ADECUACIÓN DEL PGOU A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Desde la fecha de vigencia del PGOU (1997) ha sido promulgada nueva legislación, urbanística y sectorial, estatal y autonómica que inciden en la forma y contenido de las determinaciones que el planeamiento municipal debe establecer. Así mismo, la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, exige adecuar la legalidad urbanística municipal al nuevo marco legal autonómico.

La entrada en vigor de la LOUA ha tenido dos consecuencias para los planes generales de ordenación urbana que actualmente establecen las ordenación de los municipios de Andalucía:

a.- La aplicación inmediata y directa de algunas de sus disposiciones, así como indirectamente de otras en cuanto al desarrollo y ejecución del Planeamiento General y a los procedimientos y contenidos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de la vigencia del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, tal y como establece la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA de la LOUA:

«.. todos los Planes Generales de Ordenación Urbana,(...) habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta»,

No obstante «...En la interpretación y aplicación se estará a las siguientes reglas:

1.^a.-Las que fueren contradictorias a los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables..

2.^a Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley».

b.- La segunda consecuencia para los planes generales de ordenación urbana es el límite temporal establecido para aprobar modificaciones de elementos

del planeamiento general que afecten a las determinaciones de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, sin que éstos estén adaptados a la LOUA:

“...Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley (20 de Enero de 2.007), no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos de forma parcial”.

Estas razones unidas al hecho de que a finales del año 2002 se planteara y comenzaran los estudios por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo para adaptar y revisar el Programa de Actuación del PGOU de Málaga, al haber transcurrido cuatro años desde que fue aprobado definitivamente dada la necesidad real de revisar las actuaciones previstas en el PGOU para doce años, (algunas de las cuales habían sido culminadas en una proporción superior al 70% en el cuatrienio discurrido), hizo necesario proceder a la revisión-adaptación del “Plan General de Ordenación Urbana de Málaga” y de su normativa urbanística, realizándose su elaboración en la forma prevista en los Capítulos II, IV del Título I de la citada Ley, sustituyendo a la ordenación urbanística general anterior.

CAPITULO TERCERO. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL.

De lo expuesto anteriormente se deduce la conveniencia de proceder a la revisión del PGOU vigente con el objetivo de, manteniendo en gran medida las pautas actuales de clasificación del suelo en el territorio municipal:

- Mejora y clarifica sus determinaciones tanto de ordenación como de gestión.
- Contempla la incidencia de las recientes realizaciones tanto sobre la estructura urbana general como sobre los distintos ámbitos locales.
- Integra en el nuevo planeamiento todas aquellas iniciativas en ejecución, en proyecto o en gestación que puedan considerarse positivas.
- Adecua sus determinaciones al nuevo marco normativo vigente.

A tal efecto, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, por exigencias del artículo 9 LOUA, en cuanto a su ordenación:

a) Adopta el modelo de ordenación asegurando entre otras cuestiones:

- Su adecuada integración en los Planes de Ordenación del Territorio.
- El respeto a la ciudad existente, convirtiendo en ilegales las operaciones de renovación urbana agresiva.
- La conservación, protección y mejora del centro histórico y su interconexión con el resto del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada.
- La adecuación de las infraestructuras para la efectiva prestación de los servicios urbanos.
- La preservación del litoral.
- La preservación del proceso urbano de una serie de terrenos, entre otros, los que tengan valores naturales o históricos y los que su puesta en carga tenga riesgos.

b) Tiene en cuenta una serie de conceptos jurídicos indeterminados, pero exigibles y controlables judicialmente, consistentes en:

- Mantener, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidada, salvo el de aquellas zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de vivienda social. Al tratarse de un municipio de relevancia territorial, el art. 10.B a) LOUA obliga a la reserva de terreno equivalente al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística puede eximir motivadamente, total o parcialmente de esta obligación a determinados sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, previendo, no obstante su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando, en todo caso, la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad, tal y como dispone la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la LOUA.
- Mantener o mejorar la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales.
- Equilibrar dotaciones y equipamientos entre las distintas partes del Municipio, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.
- Promover las medidas tendentes a la mejora y reducción del tráfico y del transporte, primándose los medios públicos y colectivos.
- Evitar especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

CAPÍTULO CUARTO. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

En primer lugar, y antes de entrar en la ordenación del Plan, se explicitan la adecuación del PGOU a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y una serie de cuestiones generales de carácter jurídico-administrativo, como son los efectos que tendrá la aprobación inicial del documento de revisión del Plan General de Málaga (suspensión del otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones) y la incidencia de la Legislación sectorial protectora.

A continuación se entra en el análisis del planeamiento vigente y su nivel de cumplimiento; Descripción del marco físico y territorial del municipio; Análisis, valoración y diagnóstico de la situación urbana (Marco demográfico, Vivienda y crecimiento urbano, estudio del espacio industrial y de las actividades económicas; ejecución de los Sistemas Generales de Parques, Espacios Libres y Equipamientos y desarrollo de las infraestructuras previstas en el PGOU).

Posteriormente se entra en la ordenación del plan, explicitándose la descripción del modelo territorial propuesto, sistemas generales, clasificación y calificación del suelo e infraestructuras básicas; Describiéndose el modelo de gestión del plan, los instrumentos para asegurar la solidaridad interterritorial de los beneficios y cargas. la delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Otro apartado es la vigencia del anterior planeamiento descrita como régimen transitorio

Se explicita y justifica a continuación el estudio económico-financiero, comprensivo del estudio-diagnóstico de la situación económico-financiera del ayuntamiento de Málaga

Como documentos gráficos independientes de la memoria tenemos Los Planos del Plan General, con los Planos de Información; los Planos de Ordenación estructural y los Planos de Ordenación general.

Seguidamente se regulan las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, comprensivas de una serie de disposiciones generales sobre el plan general sobre los instrumentos de complemento y desarrollo de la ordenación del plan general; el régimen

urbanístico del suelo y de las edificaciones; las normas generales sobre la ejecución del planeamiento y la intervención administrativa; los instrumentos de intervención municipal en el mercado de suelo; calificación y condiciones generales de los usos; normas de urbanización; medidas de ahorro energético y calidad medio-ambiental. normas generales de protección del medio urbano y natural; normas de protección del patrimonio histórico- arquitectónico y arqueológico y las zonas de ordenanza del suelo urbano

A continuación se desarrollan, describen y justifican el régimen del suelo urbanizable y el régimen del suelo no urbanizable

Para finalizar como anexos integrantes del documentos del PGOU tenemos las fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión; Catálogos de Espacios Urbanos Protegidos y de Protección Arqueológica; Estudio de Impacto Ambiental y la memoria de participación de la sociedad en el documento de Avance.