

**CAPITULO VIII. REVISION DE LA NORMATIVA DEL PLAN  
GENERAL**

## **1. CRITERIOS Y ENFOQUES PARA LA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA: APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES MÁS EVIDENTES DE MODIFICACIÓN.**

En la Normativa, desde la óptica de la máxima fidelidad a la estructura temática que organiza el texto legal de la LOUA, se han de modificar ampliamente algunos Títulos, tanto por las exigencias ampliamente justificadas de responder a su adaptación legal, como por la necesidad, siempre conjugada de conveniencia temática y de oportunidad en la lógica de la adaptación encargada, de completar, corregir y clarificar aspectos parciales.

A tal efecto se ha de revisar la regulación de los mecanismos de interpretación del documento del PGOU y la prevalencia de sus partes, así como de los órganos de interpretación, tratando de mejorar su claridad, sin alterar los contenidos normativos definidos por el documento vigente.

Se han de actualizar, de acuerdo a la vigente normativa sectorial todo el articulado legal y sus referencias –Urbanismo, Patrimonio, Accesibilidad y Barreras, NBE...-, verificando para las normas básicas de edificación la coherencia y posibilidades de cumplimiento desde la formulación de las Condiciones Técnicas definidas por el Plan –higiene, calidad, seguridad, accesibilidad, Instalaciones y Servicios- y desde las propias Ordenanzas de edificación .

Con el fin de facilitar una mejor comprensión de las condiciones de Adaptación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga a la LOUA, se realizará una lectura sintética de la Normativa Urbanística de dicho documento, poniendo en evidencia las necesidades más evidentes de modificación y/o nueva regulación, surgidas del nuevo marco legal, pero insistiendo en que el modelo urbano de Málaga se mantiene.

Debemos sin embargo insistir en que muchos de los cambios que introduce la LOUA no pueden reducirse a cuestiones terminológicas, sino que son cambios profundos y significativos, y que en lógica derivada, plantean exigencias de transformación y ajuste a cualquier documento de planificación general aprobado con anterioridad a la Ley.

El PGOU, como norma de carácter general calificado de acto fuente de Derecho objetivo con rango formal reglamentario, constituye en su conjunto un auténtico sistema normativo gradual y coordinado de integración y desarrollo de la Legislación urbanística, particularizándola a supuestos especiales concretos, de forma que está subordinados a dicha Legislación y no puede rebasar los criterios mínimos inderogables de su ordenación, por tanto estamos siempre hablando de exigencias a cumplir con la adaptación del plan al nuevo orden jurídico-legal establecido por la LOUA.

A tal efecto hacemos algunas indicaciones a tener en cuenta en la revisión tanto de la Normativa Urbanística General como del Régimen Urbanístico del documento de Plan General:

Por sistematizar, seguiremos el esquema del Plan General vigente, indicando los cambios y/o adaptaciones que se proponen:

#### ***TITULO PRIMERO: CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL***

1.- El contenido documental deberá revisarse en el proceso de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo expresado en la **LOUA** (al hilo del **Artículo 19 LOUA**) y lo que el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento especifique, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA

Las referencias al Programa deberán reconsiderarse puesto que la programación, tal y como venía siendo entendidas en Legislaciones anteriores, ha sufrido un cambio profundo al pasar a ser parte de la ordenación detallada y haber desaparecido los límites o hitos temporales cuatrienales. En este sentido parece que va a ser el propio plan quien concrete su alcance, siempre en el nuevo contexto legislativo.

2.- La Vigencia y suspensión del PGOU deberá adecuarse a la regulación contenida en el **Artículo 35 LOUA**.

3.- Habrá de tenerse en cuenta las definiciones correctas que la nueva regulación establece en la **LOUA, (Artículo 36 al 38)** dado que la innovación de la

ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se puede llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Respecto de las Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, al distinguir entre de ordenación general y pormenorizada, obligan necesariamente a reconsiderar este apartado.

En cuanto a los supuestos de Revisión y la referencia a la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, parece más oportuno que se remita a la nueva regulación contenida en la LOUA, donde se distingue ente revisión total y parcial, cada una con su régimen jurídico..

4.- Para las correcciones de errores materiales, que no se consideran, en principio, modificaciones del Plan General, se tendrá en cuenta que sus supuestos son los establecidos por 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, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero** (en adelante, **LRJAPyPAC**) y matizados por la interpretación Jurisprudencial, no pudiendo generalizarse la aplicación de este procedimiento que deberá definirse en cada caso concreto sobre su posibilidad de aplicación de darse las condiciones del Artículo referido. Las contradicciones entre texto y planos han sido resueltas por la Jurisprudencia a favor del primero<sup>1</sup>, reiterando en todo caso lo dicho en el párrafo anterior y aconsejando la eliminación a cualquier referencia a procedimiento u órganos de aprobación en cuanto este tema.

5.- Las normas de interpretación del plan adaptado deben revisar el orden de prioridad en cuanto al valor normativo de los documentos que forman el Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a derecho. A tal efecto en el caso de que existan Normas territoriales o sectoriales de obligado cumplimiento u Ordenanzas Municipales específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la regulación contenida en el PGOU carácter supletorio.

De igual forma en la interpretación del Plan General, se considera conveniente regular la interpretación de los conceptos jurídicos indeterminados que pudieren existir en las determinaciones del Plan General, a tal efecto se propone que el Pleno Municipal pueda aprobar la interpretación que considere más adecuada a

---

<sup>1</sup> STS de 17 de diciembre de 1996 (RJCA 1996\2637).

determinaciones del Plan General que sean indeterminados o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico y Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación; Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

## ***TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.***

Ha tenido efectos contraproducentes el asumir como régimen jurídico propia del Plan general, con valor reglamentario, la traslación del vigente en la fecha de aprobación del Plan (1997): Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sobre la base legal establecida por la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de Julio, y ello debido al devenir tanto de la evolución legislativa como jurisprudencial:

- Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, que se modificó parcialmente el citado TRLS.
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en cuyo régimen transitorio, el planeamiento general aprobado, continuaba vigente hasta su revisión o adaptación.
- STC 61/1997, de 20 de marzo (BOE de 25 de abril) que declaró inconstitucional la mayoría de los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1992.
- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, aprobada por el Parlamento de Andalucía tras la STC 61/1997, de 20 de marzo, que recuperó como texto legislativo propio de la Comunidad

Autónoma de Andalucía la mayor parte de los preceptos anulados del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Por ello tras la entrada en vigor de la LOUA, nos encontramos con un nuevo régimen jurídico sobre estas materias, regulado mediante una nueva disposición con rango de Ley por el Parlamento Andaluz.

1.- A tal efecto el documento de Plan general se limitará en estas materias de competencia autonómica a una remisión a la legislación vigente aplicable a momento temporal correspondiente, sin elevar a rango reglamentario municipal determinaciones que pueden ser modificadas por la Administración competente en cada caso.

2.- Consecuentemente con ello, el contenido del presente título, sobre todo lo referente a las divisiones urbanísticas del suelo (Clasificación y áreas de reparto) deberá revisarse en el proceso de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo expresado en la **LOUA** (al hilo de lo establecido en los **Artículos 10, 58 y ss LOUA**) , previéndose por el PGOU la delimitación para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, y para suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

De igual forma la delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan

3.- Por otro lado, ya no cabe hablar de la adquisición del derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar o a la edificación, sino que esos derechos se encuentran definidos y delimitados en los **Artículos 48 y ss.** de la LOUA, delimitadores del contenido urbanístico de la propiedad del suelo (derechos y deberes), que son de aplicación íntegra, inmediata y directa.

**TITULO TERCERO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL y TITULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

1.- El Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a. Figuras de planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudios de Detalle (E.D.).
- Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- Catálogos de conservación.

c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

Señalar que las figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tienen distinto ámbito espacial de aplicación, según la clase de suelo que desarrollen.

2.- La Revisión no tendrá libertad absoluta para establecer las determinaciones estructurales y pormenorizadas, sino que estará sujeta a límites sustantivos y estándares de ordenación establecidos por la LOUA, principalmente, en su artículo 17, constituidos en mandatos Imperativos precisos para los órganos encargados de la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento, que suponen un

límite legal a la potestad planificadora. Así en cuanto a estándares urbanísticos que han de cumplirse en los PGOU:

a) Los sistemas generales:

Como mínimo, deberán comprender reservas para parques, jardines y espacios libres públicos entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante.

b) En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- **Respecto a la densidad:**

- Sector residencial: ..... :  $\leq 75$  viviendas/habitante
- Áreas de reforma interior: ..... :  $\leq 100$  viviendas/habitante

- **Respecto a la edificabilidad:**

- Sector residencial: ..... :  $\leq 1$  m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo
- Sector industrial y/o terciario: ..... :  $\leq 1$  m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo
- Sector turístico: ..... :  $\leq 0,3$  m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo
- Áreas de reforma interior: ..... :  $\leq 1,3$  m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo

- **Respecto a la reserva para sistemas o dotaciones públicas locales:**

· Sector residencial:

\* Entre 30 y 55 m<sup>2</sup> suelo/100m<sup>2</sup> techo, a distribuir de la siguiente forma:

- Zonas verdes: entre 18 y 21 m<sup>2</sup> suelo/ 100m<sup>2</sup> techo (siempre  $\geq 10\%$  superficie sector).
- Equipamiento: el resto.

\* Entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento/100 m<sup>2</sup> techo

· Sector industrial y/o terciario:

\* Entre el 14 y 20% superficie sector, a distribuir de la siguiente forma:



- Zonas verdes:  $\geq 10\%$  superficie sector
- Equipamiento: el resto.

\* Entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento/100 m<sup>2</sup> techo

. Sector turístico:

\* Entre el 25 y 30% superficie sector, a distribuir de la siguiente forma:

- Zonas verdes:  $\geq 20\%$  superficie sector
- Equipamiento: el resto.

\* Entre 1 y 1,5 plaza aparcamiento/100 m<sup>2</sup> techo

El cumplimiento de estos estándares, reflejados hasta el presente en este apartado b), salvo en el supuesto de las áreas de reforma interior, podrá eximirse parcialmente:

**1. En concretos sectores de suelo urbano no consolidado:** cuando las dimensiones de los mismos o su grado de ocupación edificatoria hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

**2. A sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable:** en los que se hayan llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación que el PGOU declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

**- Respecto a la reserva para dotaciones privadas, se concreta en cuanto a aparcamientos:**

$\geq 1$  plaza/100 m<sup>2</sup> techo de cualquier uso.

La Ley excepciona el cumplimiento de estándares de dotaciones para la ordenación de sectores con presencia de elementos singulares. En concreto en sectores en los que por su localización aislada o su uso característico, en particular el industrial, turístico o residencial no permanente, resulte previsible que el disfrute de alguna de las reservas para dotaciones vayan a corresponder mayoritariamente a los propios

habitantes o usuarios del sector, el instrumento de planeamiento podrá contener determinaciones, expresamente justificadas y detalladas, que habiliten y fijen las condiciones del uso privado de las mismas, sin perjuicio de su titularidad pública.

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el referido artículo 17 y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad.

Y cuando el uso en dichas áreas sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

3.- Deberá proponerse una nueva y clara definición del Suelo Urbano y de sus categorías, así como de aquellas determinaciones regladas y/o potestativas, conforme a los **Artículos 10, 45, 48 al 50 y 55 y 56 LOUA**; así como aquellos artículos del **RP** que resulten de aplicación.

4.- El PGOU preveía la creación del **"Registro de instrumentos de actuación urbanística"**. A tal efecto el día 12 de febrero de 2.004 entró en vigor la normativa por la que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico (Decreto número 2/2004, de 7 de enero, - Disposición Final Segunda-).

A tal efecto mediante Decreto de 22 de marzo de 2004 completado con otro de fecha 23 de mayo de 2005 del Vicepresidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura se dispuso la creación del Registro de instrumentos urbanísticos, único y centralizado en la Secretaría Delegada de la G.M.U., integrados por dos unidades:

a) Unidad Registral de Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados, ubicada en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la G.M.U.

b) Unidad Registral de Convenios Urbanísticos, situada en las dependencias de la Secretaría Delegada de la G.M.U.

Por tanto para garantizar la participación pública, publicidad y concurrencia en todos los procesos urbanísticos, y favorecer la transparencia y conocimiento de los mismos, el Ayuntamiento lleva un registro administrativo, en donde se inscriben estos instrumentos, favoreciéndose su pública consulta por parte de cualquier ciudadano y la posibilidad de obtener copia de esos documentos, dado que dichos registros son públicos, al margen de su depósito en el archivo de documentación ubicado en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

5.- Respecto a las "**Figuras de Planeamiento**", también debe ser modificado su contenido, al haber desaparecido como instrumento de ordenación el «Programa de Actuación Urbanística», que tenía la consideración de planeamiento de desarrollo, siendo sustituido por el Plan de Sectorización, al cual la LOUA lo ha elevado de rango, al considerarlo instrumento de Planeamiento General. (**Artículo 7 LOUA**).

Por otro lado al Estudio de Detalle se le dota de nuevas funciones o límites según la regulación contenida en el art. 15 de la LOUA: "*Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, (...) el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público*", que habrán de tenerse en cuenta en el documento de revisión del PGOU.

6.- Respecto a la ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento, la denominadas "**actuaciones asistemáticas y directas**", conviene realizar las siguientes precisiones que se habrán de tener en cuenta:

- El Plan General de Ordenación Urbanística considera como instrumentos de gestión asistemática y directa:

- a) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- b) Los Proyectos de Expropiación.
- c) Los Expedientes de Distribución de Cargas.
- d) Los Proyectos de Parcelación.
- e) Los Convenios Urbanísticos.

Sobre el primer apartado conviene realizar las siguientes precisiones:

Dado que el Plan General de Ordenación Urbanística ha de clasificar la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías y dentro del suelo urbano, debe establecer las categorías de consolidado y no consolidado, en los términos definidos en el art. 45 de la LOUA

Atendiendo al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo establecido en los art. 48 y ss. de la LOUA, las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no tienen encuadre ni en el **suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución**, dado que su régimen urbanístico es el propio del suelo urbanizable ordenado, si la ordenación urbanística establece o prevé la delimitación de unidades de ejecución, o el establecido para el suelo urbanizable sectorizado, si está sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, ni **en el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución**, donde los terrenos para dotaciones se pueden obtener mediante las técnicas previstas **expresamente** en el PGOU:

- Transferencia de aprovechamientos urbanísticos, en los términos establecidos en el art. 62 LOUA.
- Reservas de aprovechamientos en los términos establecidos en el art. 63 LOUA.
- Compensaciones económicas en los términos establecidos en el art. 64 LOUA.
- En su defecto, mediante cesión gratuita por convenio, expropiación, ocupación directa, compra o permuta [arts. 139.1, letra b), y 143.2, ambos de la LOUA].

De igual forma no tiene encuadre en el **suelo urbano consolidado**, entendiendo como tal aquel que tiene todas las condiciones para ejecutarse, sin necesidad de cesiones de derechos de propiedad, ni actuaciones integradas. Por tal motivo la LOUA al establecer los deberes de los propietarios de suelo urbano, dice que son los que aparecen en las letras b y c de los referidos a los propietarios del suelo urbano no consolidado (todo ello del artículo 51). No incluye dentro de los deberes el apartado d), que dice «Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo». En el mismo sentido el artículo 56, Régimen del

suelo urbano consolidado, que dice que es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico. A tal efecto cuando se pretendan llevar a cabo actuaciones aisladas, debe acudirse a lo previsto en el artículo 143 referido a las «actuaciones urbanizadoras no integradas».

7.- Respecto a los **convenios urbanísticos**, al margen de la creación del Registro público de carácter administrativo, donde se están incluyendo los convenios una vez firmados, al estar sujeta su tramitación, celebración y cumplimiento a los principios de transparencia y publicidad, se tramitan de conformidad con los artículos 30, 39.2 y 41.3 de la LOUA, y disposiciones de carácter general establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (Convenios urbanísticos de planeamiento) y de conformidad con los artículos 95 y 41.3 de la LOUA, (Convenios urbanísticos de gestión)

8.- Otra de las actuaciones colaterales de la Revisión del PGOU será adecuar la regulación del "**Registro de Transferencias de Aprovechamientos**" a las directrices marcadas por la LOUA.

9.- En cuanto al régimen del suelo urbano lo establecido en el Título Quinto, deben adaptarse sus determinaciones conforme a las nuevas definiciones legales del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado. A tal efecto los propietarios de suelo clasificado por el PGOU como Urbano consolidado tienen, al margen de los derechos legalmente reconocidos el deber derivado del «contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo» de realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LOUA para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares, debiendo deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar (art. 51.1D) y 149.1. b) de la LOUA y art.14.1 de la Ley 6/98)

10.- En cuanto a la gestión del suelo urbano, las Áreas de reparto en suelo urbano, con la nueva regulación establecida en la LOUA, se circunscribirán a la totalidad del suelo urbano no consolidado, delimitándose una o varias áreas de reparto. No obstante el PGOU podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos que formen

parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución, en cuyo caso, el 10% de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

11.- Las Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano serán analizadas bajo el prisma de la nueva regulación autonómica, debiendo asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

12.- En cuanto a los plazos y condiciones de desarrollo, debe tenerse en cuenta que será el documento de ordenación detallada el que concretará la sumisión y aplicación de dichos plazos o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución. (**Artículo 149.2 LOUA**).

#### **TITULO CUARTO: INTERVENCION MUNICIPAL SOBRE EL SUELO**

1.- Por un lado hay que tener presente que mediante acuerdo plenario municipal de fecha 28 de octubre de 2004 (BOP de 12 de noviembre de 2004) fue aprobada definitivamente la Modificación de Elementos correspondiente al Patrimonio Municipal de Suelo, Cesión de terrenos y derechos de superficie, tanteo y retracto, (SECCION 1ª a 3ª del CAP. III del TITULO IV) adaptándose la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga al nuevo marco legal toda vez que ha sido aprobados los nuevos Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP de 9 de Abril de 2002), la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (BOJA de 26 de Octubre de 1999) y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otro lado conviene destacar la posibilidad de que el PGOU recoja instrumentos tales como la posibilidad de creación de consorcios o empresas mixtas interadministrativas, o delimitación de Áreas de Gestión Integradas o Áreas de Rehabilitación Concertada.

2.- Al recoger la LOUA como instrumentos de intervención del mercado de suelo, además de los Patrimonios Públicos de Suelo el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto y respecto al segundo la delimitación de las áreas sujetas al ejercicio de los citados derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante, se pueden efectuar por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, quedará al arbitrio de la administración actuante la posibilidad bien que el PGOU las delimite, bien se efectúe, en su caso, en un momento posterior, de forma justificada, con indicación de los objetivos a alcanzar conseguir, justificando la delimitación del ámbito delimitado, conteniendo, además una relación de bienes y derechos afectados.

3.- De igual forma lo señalado por el Plan sobre los actos sujetos a licencia, deberá coincidir con la relación establecida en el **Artículo 166 LOUA**, debiendo lo actual adaptarse a dicho texto legal, así como a los preceptos que resulten aplicables del **RDU**. Este tipo de artículos son a veces origen de confusión en la implementación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, puesto que están correctamente desarrollados con el Ordenamiento Jurídico. En caso de estimar necesario establecer como sujetos a licencia usos no relacionados en el texto legal y reglamentario, se considera más correcto hacer una remisión general a la Ley y Reglamento, concretamente los usos a los que el Plan General de Ordenación Urbana desea ampliar la sujeción autorización con fundamento en el **Artículo 169.1,g LOUA**.

#### **TITULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

La nueva consideración del Suelo Urbanizable establecida por la LS 6/98 y recogida por la LOUA, como una clase de suelo de delimitación "residual", asociada a aquéllos terrenos no clasificados como «no urbanizables» o «Urbanos»; así como, la nueva categorización del mismo como Suelo Urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, exigen una intensa reflexión sobre la definición y el régimen establecido para esta clase de suelo por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Malaga. En todo caso, nos remitimos al Capítulo VI de la presente memoria **"El crecimiento y el refuerzo estructural de la ciudad"** que comenta y detalla las condiciones urbanísticas a tener en cuenta en un futuro para la ciudad, concretando un poco más los cambios que habría que operar en esta clase de suelo de cara a su adaptación.

Presupuesto lo anterior conviene realizar las siguientes matizaciones:

1.- En este apartado el Plan General de Ordenación Urbanística, debe adaptar tanto la denominación como el régimen jurídico, igual que sucede para el suelo urbano, a la regulación contenida en los Artículos 10, 47, 48 al 50 y 53 y 54 LOUA; así como aquellos artículos del RP que resulten de aplicación, estableciendo en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes

- o *Suelo urbanizable ordenado.*
- o *Suelo urbanizable sectorizado.*
- o *Suelo urbanizable no sectorizado.*

2.- El nuevo marco legal también remite a cada Sector el cálculo de aprovechamientos normalizados, ahora denominados "Tipo" en el Plan, y que deberán pasar a "Medio" por la denominación de la normativa autonómica, siendo su sistema de cálculo muy similar, pero con algunos matices.

3.- El establecimiento de densidades máximas, menos permisivas que en Leyes anteriores, el renovado sistema de cálculo de reservas para dotaciones y de delimitación mayoritaria de los Sistemas Generales, tanto internos como externos a los Sectores, influye decisivamente sobre la delimitación actual establecida en el Plan General para el Suelo Urbanizable y su sectorización, lo cual tiene su reflejo en el régimen de derechos y obligaciones para los propietarios de terrenos incluidos en esta clase de suelo, que si bien las reflejadas hoy en el Plan no son intensamente incompatibles, sí se verán afectadas. De hecho el Ayuntamiento está teniendo en consideración los estándares de la LOUA.

4.- Los excesos de aprovechamiento correspondientes al Municipio deberán ajustarse en la adaptación a lo establecido por el Artículo 76 LOUA.

5.- En cuanto a la gestión del suelo urbanizable, al igual que ocurría para la totalidad del suelo urbano no consolidado, para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el PGOU debe delimitar para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, urbanizable ordenado, una o varias áreas de reparto, y a cada una de ellas se le asigna un aprovechamiento objetivo y un aprovechamiento medio, es decir, una determinada superficie edificable en el área.



6.- Para el suelo urbanizable sectorizado y urbanizable ordenado las áreas de reparto deben obligatoriamente comprender sectores completos, debiendo comprender los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

7.- De preverse suelo urbanizable no sectorizado, la delimitación del plan de sectorización de uno o varios sectores comportará también la del área o áreas de reparto que correspondan (comprensiva de uno o varios sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a esos sectores) [art. 58.1, letra a), segundo párrafo].

8.- Para el supuesto de delimitarse más de un área de reparto en el suelo urbanizable sectorizado o urbanizable ordenado, las diferencias entre los aprovechamientos medios (es decir, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado del área de reparto) atribuidos a cada área no podrá exceder del 10 por 100, salvo que otra cosa sea aconsejable (en función de los usos a que vaya a destinarse el suelo u otras características) [art. 60, letra c), LOUA].

9.- La gestión del suelo urbanizable no sectorizado se realizará mediante la delimitación del correspondiente plan de sectorización, nueva figura de ordenación urbanística, que sustituye al programa de actuación urbanística, y se eleva de rango, a nivel de planeamiento general, tal y como recoge el art. 7 y 12 de la LOUA, cuyo objeto es el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el PGOU y complementando la ordenación establecida por éste, el cual debe delimitarlo, establecer los criterios básicos, incorporar los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio.

### ***TITULO SEPTIMO: RÉGIMEN TRANSITORIO***

El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, establecerá en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, vigentes en el momento de su entrada en vigor. De igual forma recogerá e incorporará para los ámbitos con planeamiento aprobado las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que

consideren compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopte. Asimismo regulará el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

A tal efecto y en relación con los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de desarrollo preexistentes, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, el Plan General debe considerar asumidos e incorporados a sus respectivas categorías de suelo, aquellos instrumentos ya desarrollados o en desarrollo, incluyendo aquellos con tramitación aprobada definitivamente, ámbitos que se mantendrán regulados con las condiciones normativas y de aprovechamiento con que fueron aprobados.

### **TITULO OCTAVO: SISTEMAS**

1.- Este Título deberá reconsiderarse íntegramente en la adaptación, tanto en la definición de los Sistemas Generales, constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, cumpliendo a lo establecido por el **Artículo 10. 1. A) , c) LOUA** y distinguiendo las categorías en él establecidas, la forma de obtención de los mismos y sus criterios de diseño y ejecución. A tal efecto los Sistemas Generales pueden clasificarse conforme a la LOUA, en los siguientes:

- o **Sistema general de comunicaciones**, tanto urbanas como interurbanas, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y proyecto de ampliación del ferrocarril, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de autobuses y otras instalaciones análogas.
- o **Sistema general de espacios libres** constituido por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, y otros recintos análogos, así como el dominio público marítimo-terrestre, si bien éste último no se computa como dotacional propiamente dicho.
- o **Sistema general de equipamiento comunitario**, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos

administrativos, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés social.

- o **Infraestructuras básicas del territorio**, de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2.- El Plan General establecerá la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente ficha del Plan General, en la fase siguiente.

3.- No obstante lo anterior, el Plan General contendrá, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

4.- Los Sistemas Generales podrán ser obtenidos por cesión gratuita mediante alguno de los Sistemas de Actuación previstos en la legislación urbanística; mediante expropiación forzosa; mediante ocupación directa; o bien mediante cualquier forma o instrumento civil, administrativo, mercantil, judicial, etc... admitido en derecho.

Para los clasificados como Suelo Urbanizable su obtención se realizará por adscripción a sectores y se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general para el Suelo Urbanizable.

5.- La valoración de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas se hará conforme a lo dispuesto para su obtención en la legislación Estatal y Autonómica.

En los Planos de .....(Escala 1:.....) aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos por el Plan General.

### ***TITULO NOVENO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE***

En cuanto al Suelo No Urbanizable, desde su nueva delimitación legislativa como una clase de suelo reglada, exige una nueva redacción de este Título, repensando las categorías del plan en función de las establecidas por la ley, adaptando el plan general a la legalidad vigente.

A tal efecto su delimitación no dependerá sólo de la voluntad de exclusión del proceso urbanizador de determinados suelos (Suelo no urbanizable de carácter natural o rural), sino de un profundo conocimiento del Medio, del que se deriva la delimitación de aquellos suelos que por sus determinadas características objetivas deben ser sujetos a un determinado régimen de protección y destinados a los usos que se derivan de su naturaleza constituyente, como pueden ser los Suelos no urbanizable de especial protección por legislación específica, por la planificación territorial o urbanística o del Hábitat Rural Diseminado.

Este nuevo concepto se ve complementado legislativamente por la obligatoriedad de compartimentar en un buen número de categorías a los terrenos incluidos en esta clase de suelo, que determinará directamente el régimen de derechos y obligaciones, especialmente en cuanto a la posibilidad de autorización de usos permitidos, autorizables o prohibidos.

La Normativa prevista por el Plan general en cuanto a esta clase de suelo podría mantenerse si se cree oportuno en cuanto a sus condiciones de edificación, y asociada a alguna de las nuevas clases de suelo no urbanizable, pero deberá adaptarse íntegramente en cuanto a su definición, delimitación como clase de suelo, motivación suficiente y categorización conforme a la LOUA.

Creemos que lo expuesto lleva a concluir que no es necesario extendernos en esta exposición sobre cada apartado, insistiendo en que la Adaptación del Plan General de Málaga a la LOUA implica lógicamente, una modificación profunda.

## 2. Calificación del suelo y ordenanzas en suelo urbano.

*“ La ciudad es posiblemente uno de los modelos humanos más complejos. La complejidad es un elemento esencial del modo de organización de nuestras ciudades”... “ La complejidad exige mayor mestizaje de usos, mayores niveles de diversidad y de movilidad, mayor flexibilidad en las formas y capacidad de producir estructuras urbanas adaptables a los nuevos retos, y a la vez ser suficientemente potentes para poder resolverlos.”*

*“ La dicotomía entre homogeneidad y diversidad, hoy está siendo resuelta a favor de la diversidad como elemento clave para el funcionamiento de la complejidad, aunque esta diversidad necesita ser reglada y planificada, para que sea igualitaria y justa, para que eleve los niveles de bienestar y sea capaz de resolver adecuadamente los conflictos que generan los cada vez más elevados niveles de complejidad. Es decir necesitamos una diversidad sustentada en unos determinados grados de homogeneidad y de reglas generalistas.”*

El texto anterior, extractado del documento borrador de la Agenda 21 2005 de Málaga expresa lo que entendemos que sería la finalidad de unas buenas ordenanzas de edificación y de usos del suelo: Dotarnos de un instrumental que nos permita abordar con eficacia el reto de **organizar la complejidad**.

La primera tarea que nos planteamos en esta fase de Avance de Planeamiento General, es profundizar en la relación de la ordenanza en cuanto a regulación teórica y morfológica de la edificación posible y las peculiaridades del lugar, territorio concreto donde esta se inserta, así como de las estructura parcelaria sobre la que se aplica.

Cruzar estas tres variables:

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación.
- Topografía, Paisaje, Escena urbana.
- Estructura parcelaria y morfología urbana.

Nos proporcionará los elementos de juicio necesarios para avanzar en la definición de las Normas de Edificación para que sean reguladoras de los índices de calidad necesarios y que permitan al mismo tiempo la diversidad y mestizaje propia de la ciudad que queremos.

Sin pretender hacer una enumeración exhaustiva de conflictos y dificultades en la aplicación de las ordenanzas actuales, pueden apuntarse a modo de ejemplo, algunas cuestiones que deberán ser convenientemente analizadas y resueltas en el contexto de esta Revisión del Plan.

#### Normativa de Carácter General

- Regulación de Usos. Compatibilidad y naturaleza de los usos

Deberá incorporarse con la definición y detalle de la Modificación de Elementos aprobada por el Ayuntamiento sobre Las Normativas de Regulación de Usos y de Gran Superficie Comercial en la que fundamentalmente se perseguía establecer unos límites máximos de compatibilidad respecto al uso dominante, tanto de los usos globales como pormenorizados.

- Deberán reflejarse con detalle sobre planos de calificación las Zonas de Protección Arqueológica.

#### Ordenanzas Generales

- Se estima necesaria la realización de unas ordenanzas gráficas sobre determinadas cuestiones.
  - Edificación en ladera
  - Parcelas con fachada a dos calles, determinación de alturas.
  - Parcelas de MC en esquina.
- Establecer relación ordenanzas-lugar-parcelación
- Introducción de parámetros de Sostenibilidad Medioambiental
- Clarificación de conceptos tales como:
  - Ocupación diferenciando Sobre y Bajo Rasante
  - Vuelos
  - Criterios para establecer cota de referencia en edificios alineados a vial y exentos.

- Regulación de Movimientos de Tierra. Introducción del concepto de volumen edificable en M<sup>3</sup> en zonas conflictivas de ladera o con afección al paisaje.

### Ordenanzas de las distintas calificaciones

#### **CTP.**

Utilizar exclusivamente para casos de renovación sobre parcelas con esta tipología sobre proyecto individual, no como promoción de obra nueva, pues su densidad y ocupación son muy altas, sobre todo en relación al viario sobre el que se apoya.

- Concretar las zonas de "casa-mata" donde será obligatoria la doble alineación; tener en cuenta anchos de calles en zonas con cierta centralidad.
- Remitir a Estudio de Detalle todos aquellos casos que rebasen los 15 m. de fondo construido.
- En su aplicación en edificación en ladera especificar que el techo máximo no sería superior al de la aplicación sobre suelo sin pendiente.
- Suprimir su aplicación en zonas de acusada pendiente.
- Aplicación en PERI
- Solares con mucho fondo, relación con UAS próximas y con CTP donde sí se respetó la profundidad máxima de 15 mts.

#### **MC.**

- Tamaño mínimo de parcela en relación a la altura y al ancho de fachada.
- Definir gráficamente las situaciones de esquina y altura máxima.
- Incluir ocupación de vuelos en el porcentaje máximo.

#### **CO.**

- La ordenanza comercial necesita una regulación pormenorizada, no necesariamente asimilable a las ordenanzas del entorno.
- Ordenanzas de nuevo tipo para las Actividades Económicas, cuyo avance se aporta en el epígrafe 3 siguiente, habida cuenta de la fuerte modificación e innovación que supone, acorde con la evolución mostrada por el desenvolvimiento de las actividades productivas y económicas.

### **3. ELEMENTOS PARA REESTRUCTURAR LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

#### **3.1. Sobre el porqué de algunos cambios en la normativa de las actividades.**

Los cambios producidos a lo largo de las dos últimas décadas en los procesos y las formas de implantación de las actividades económicas han traído consigo la necesidad de reconsiderar las decisiones urbanísticas relativas a la localización y las condiciones de ordenación de los llamados “usos industriales” y “terciarios”.

Estos cambios en la naturaleza y la dinámica de las actividades han sido consecuencia de los desarrollos tecnológicos, organizativos y, en definitiva, económicos de los sectores de actividad y las empresas, y podrían situarse, por lo que aquí concierne, en cuatro grandes campos:

El primero se refiere a las consecuencias de la recomposición sectorial en las estructuras y la dinámica de las empresas. Ésto ha supuesto una retracción de la industria en su conjunto (en los países industrializados) y una considerable expansión de los servicios, tanto a las empresas como a los particulares, y dentro de las actividades vinculadas a la producción un crecimiento sin precedente de algunos sectores como los logísticos, la producción y difusión de información y el tratamiento de datos, el marketing y la publicidad, las consultorías, y otros servicios a las empresas y las actividades económicas en general.

El segundo se refiere al redimensionamiento de empresas y plantas, por una parte con proliferación de pequeñas y medianas unidades, en muchos casos debidas a las consecuencias de procesos de desintegración vertical de sectores fuertemente integrados en el ciclo anterior, y, por otra, con la aparición de grandes unidades empresariales en sectores para los que la escala de las plantas es ahora decisiva (v.g. en ciertas ramas de la distribución mayorista).

El tercero surge de los cambios en las tecnologías de muchos procesos productivos que han redundado en la mejora de las condiciones ambientales de las industrias. Esa revolución tecnológica ha comportado un considerable “saneamiento ambiental” de no pocas actividades otrora altamente contaminantes.



El cuarto se refiere al espacio físico de las empresas, y puede resumirse en:

- a) Un profundo replanteamiento de los factores de localización en casi todos los sectores de actividad, con una tendencia generalizada a la descentralización (incluso en los terciarios tradicionalmente más “centrales” como los de oficinas), y en no pocas actividades una mayor indiferencia hacia la concentración.
- b) Una revalorización de la eficiencia técnica del espacio propio (parcela – edificación) , considerado como lo que es realmente: un factor de producción, cuya adecuada funcionalidad es esencial para optimizar el rendimiento de la actividad, pero con una peculiar característica diferencial respecto a otros factores del capital como es su capacidad de revalorizarse con el tiempo – en vez de depreciarse – si se mantiene esa condición de factor eficiente.
- c) La importancia creciente que tiene la contribución del espacio físico a la imagen comercial de las empresas. Una importancia en parte reflejada en las nuevas demandas de localización, aunque también, muy particularmente, en la búsqueda de una imagen de calidad del espacio propio (edificado y no edificado) y en la imagen de “prestigio” del polígono. Estos factores, que jugaron desde siempre un papel importante en muchas funciones terciarias de “oficina”, han pasado también a formar parte del interés de muchas empresas industriales, de distribución y almacenaje, etc.
- d) Como consecuencia de todo lo anterior, las actividades industriales, los almacenes y los mayoristas, no se repelen necesariamente entre si ni con actividades típicamente de “oficina” y comparten, a menudo, ámbitos de los actuales Parques Industriales, Parques Empresariales y Parques de Actividades, bien en zonas funcionales específicas, bien mezclados en zonas comunes o, incluso, en edificios multiuso.

Estos aspectos permiten discernir los campos en los que la ordenación urbanística de este tipo de actividades requiere reconsiderar una parte de los criterios tradicionales de regulación de estas actividades.

Así, desde el punto de vista de la normativa del Plan parece conveniente incidir aquí, al menos, en cuatro grandes apartados que deberán ser consideradas en adición a los que habitualmente se abordan:

- 1) Estableciendo una definición de uso que permita recomponer y flexibilizar normativamente las relaciones espaciales entre actividades comúnmente incluidas en el “uso industrial” y en el “terciario de oficinas”, determinando, al mismo tiempo, los controles necesarios para su separación, cuando proceda.
- 2) Proporcionando criterios al planeamiento parcial para una división parcelaria del territorio – y de los locales – flexible, que permita agregaciones o segregaciones razonables para acoger diversidad, en tipos y tamaños, de las demandas.
- 3) Planteando más énfasis en determinadas dimensiones o relaciones paramétricas que valoren más la condición de factor de producción eficiente del espacio físico que la de mercancía inmobiliaria.
- 4) Propiciando el cuidado de la imagen de los espacios privados y de los espacios públicos – colectivos – de los polígonos que favorezcan la calidad ambiental y comercial del espacio físico.

### **3.2. Sobre las condiciones básicas del suelo.**

#### *3.2.1. La definición y delimitación de una categoría reguladora global: el uso productivo.*

El *uso productivo* permite designar una categoría normativa que englobe a todas aquellas actividades tradicionalmente incluidas en el “uso industrial” (industria en sentido estricto, distribución mayorista almacenaje y depósito, talleres de reparación, etc.) así como aquellas otras incluidas en el sector “terciario” que se dedican exclusiva, o principalmente, a prestar servicios a las empresas

#### *3.2.2. La pormenorización del uso productivo: límites de compatibilidad.*

Las actividades incluidas en el “uso productivo” permitirán al planeamiento identificar “usos pormenorizados”, bien tomándolas individualmente o bien formando agrupaciones al efecto.

En todo caso, la individualización o la agrupación de determinadas actividades, que es potestativa de los planes en cada caso, deberá contar con algunos límites normativos generales que definan la compatibilidad de las funciones para agruparse (en polígonos, zonas o edificios), o la necesidad de su segregación espacial. Estos límites corresponderán a sus grados de compatibilidad o incompatibilidad ambiental, derivada de la naturaleza y los niveles del impacto que una actividad dada comporte a terceros en el marco espacial de que se trate (el edificio, las zonas o el polígono).

Esta definición de grados de compatibilidad, o manifiesta incompatibilidad, por razones del impacto ambiental requerirá el desarrollo de una Ordenanza Ambiental Municipal específica a estos fines. Entre tanto se aplicarán los criterios normativos a este respecto del Plan General que se revisa, así como otras disposiciones aplicables sobre control ambiental de las actividades industriales existentes en los niveles municipal, regional, estatal o comunitario.

### *3.2.3. Espacios especializados por razón de la actividad y espacios multiuso.*

Aunque la definición y pormenorización de los usos no suele responder solamente a las diferencias en la naturaleza de la actividad – o de una determinada agrupación de actividades – sino también, y conjuntamente con ello, a las características y condiciones de las parcelas y (o) los edificios, estas diferencias en las actividades constituyen un factor primario básico de la zonificación en el planeamiento general o en el de desarrollo.

En este sentido, el uso productivo podrá pormenorizarse, en primera instancia, por razones de grandes características funcionales diferenciales de la actividad. Los grandes epígrafes a considerar en este sentido son:

- 1- Industrias manufactureras.
- 2- Producción de Energía, Gas y Agua.
- 3- Construcción.
- 4- Talleres de reparación.
- 5- Almacenaje y depósito de bienes y mercancías; distribución mayorista, actividades logísticas y actividades de transporte anexas.
- 6- Investigación y desarrollo.

- 7- Actividad de la comunicación y la producción audiovisual.
- 8- Servicios a las empresas y actividades empresariales.

Obviamente, estas actividades, que podrían ser susceptibles de mayores subdivisiones, también pueden agruparse para formar categorías normativas temáticas, por ejemplo, los grupos 1, 2, 3, 4, 5 (al menos) pueden formar una sola categoría, similar al actual "uso industrial" del Plan vigente, mientras que las incluibles en 8 pueden asimilarse al actual "terciario de oficinas".

Estas dos grandes agrupaciones podrían configurar, respectivamente, el uso característico de los Parques (polígonos o sectores, zonas y edificios) Industriales y de los Parques (polígonos o sectores, zonas y edificación) Empresariales. Por otra parte, las actividades incluidas en las categorías 6 y 7 podrían conformar espacios temáticos y usos propios o añadirse a una u otra de las anteriores.

Las subdivisiones de estas categorías básicas podrán suponer la exclusión de alguna actividad allí contenida o podrán destacar alguna singular para constituir una pormenorización del uso, por ejemplo, por razones funcionales o de impacto ambiental que hiciesen incongruente o inaceptable su coexistencia con otras (incluso de la misma categoría básica a la que pertenecen), en un polígono o en una zona (v.g. industrial pesadas del hierro y del acero, industrias químicas de cabecera, etc, en áreas de industrias transformadoras ligeras).

Por otro lado, la mezcla de esas actividades en un sector o polígono, en una zona, o en un edificio, es una decisión urbanística solamente limitada por impedimentos normativos genéricos (incompatibilidad ambiental sustantiva) o por decisiones de conveniencia o de estrategia de ordenación propias del Plan.

En consecuencia, el Plan definirá el uso característico de un ámbito del suelo urbano existente y de los sectores que designe, a partir de los contenidos de actividad que permite la categoría más universal o global, que es la de *uso productivo*, con los matices o exclusiones puntuales que considere en cada caso.

No obstante, las actividades y grupos de actividades indicadas arriba permiten delimitar determinadas agrupaciones básicas (por razones de congruencia funcional y tipo de espacio físico más afín) para definir el uso característico de *un sector dado*

y también el de *una zona* del suelo urbano o de un sector a desarrollar por el planeamiento parcial.

A estos efectos, y con independencia de la potestad del planeamiento para definir y delimitar los usos en los sectores y en otros ámbitos de ordenación, se señalan aquí estas categorías principales de usos característicos, delimitadas por el dominio de una o un tipo básico de actividades:

- a) *Uso industrial*: como categoría caracterizada por la combinación de una agrupación de actividades, sin que ninguna de ellas destaque significativamente en el conjunto. Estas actividades son las de los grupos 1, 2, 3, 4 y 5 anteriores. La gran mayoría de los actuales suelos urbanos industriales del municipio ejemplifican esta categoría (excluyendo los típicamente logísticos existentes).
- b) *Uso logístico*: como categoría caracterizada por la presencia exclusiva, o significativamente dominante, de las actividades del grupo 5.
- c) *Uso empresarial*: Como categoría caracterizada por el uso exclusivo, o significativamente dominante, de actividades de los grupos 6, 7 y 8. Los llamados Parques Empresariales o Parques de Actividades ejemplificarían generalmente ámbitos con este uso como característico.
- d) *Usos especiales*: Categorías cuya denominación depende de la presencia exclusiva, o singularmente significativa, de un tipo de actividad que caracteriza así el sector o la zona de referencia. Por ejemplo, el caso de la "Ciudad de la Imagen" con el sector audiovisual, o una "Ciudad del Cine", pero también un "Parque Científico" vinculado estrechamente a actividades de investigación y desarrollo (v.g. de la Universidad), etc.
- e) *El uso productivo como categoría genérica*: Su empleo en el Plan General para algún sector dado deberá cualificarse para el ámbito con la indicación de indiferencia respecto a un uso característico determinado, o bien (v.g. en un sector de "reserva") señalando la voluntad de posponer la definición del uso característico hasta el momento en que sea posible concretar la decisión urbanística sobre su posible desarrollo.

### **3.3. Sobre las condiciones de las parcelas y la parcelación.**

#### **3.3.1. Sobre la parcela mínima.**

Esta es una condición que tiene importancia para la ordenación de las distintas características tipológicas del espacio productivo, aunque suele regularse más

habitualmente en aquellos sectores o zonas en las que la tipología edificatoria va a ser la "nave".

El PGOU vigente establece una parcela mínima de 250 mts<sup>2</sup> para las actividades del *uso industrial* en zonas residenciales (IND-1) y en los polígonos industriales (IND-3), pero esta superficie se eleva a 1.000 m<sup>2</sup> en la categoría IND-2 (industria escaparate).

La parcela mínima en el conjunto de los usos del espacio productivo podrá mantener el mínimo del PGOU vigente, es decir 250 mts<sup>2</sup>, sujetos a las condiciones básicas de *forma* que se señalen (v.g. inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 10 mts., es la que indica el Plan vigente).

### *3.3.2. Sobre el Control de la forma de la parcela.*

La definición de un frente mínimo de parcela (10 mts en el Plan vigente) es imprescindible para la parcela mínima pero también puede regularse para cualquier otra secuencia de umbrales o tamaños de parcela que se quieran fijar.

En todo caso, aunque no vaya a exigirse de manera vinculante, el Plan General podrá recomendar al planeamiento parcial el recurso a criterios de modulación, por ejemplo sobre la base de: 1 (frente) por 3 (fondo) en los polígonos destinados característicamente al uso industrial y al uso logístico.

### *3.3.3. La creación de una oferta parcelaria flexible.*

La reconocida variabilidad (de tipo y tamaño) de los espacios demandados por las empresas, y la incertidumbre que sobre estos requerimientos puedan introducir los cambios en el ciclo económico, aconsejan que el planeamiento parcial garantice un máximo de flexibilidad de la oferta a partir de condiciones de la parcelación.

En este sentido, aunque el planeamiento general suele omitir por razones obvias exigencias de vinculación respecto a la parcelación de los sectores, cabe la posibilidad de que la normativa del suelo urbanizable, que regulará las características técnicas y documentales de los planes parciales, considere la obligación de establecer formas de parcelación que contemplen la posibilidad de agregaciones y segregaciones en su ámbito (con las consecuencias normativa

diferenciadas específicamente para los tipos básicos de la forma de situaciones parcelarias que de ello puede deducirse).

Una propuesta de este tipo, que podría aplicarse a cualquier tamaño de sector, tendría, sin embargo, más sentido en aquellos sectores o zonas con dimensiones superiores a 20 Has. o en aquellos en los que la incertidumbre que se deriva de su ubicación (u de otros factores externos) hiciesen difícil anticipar, razonablemente, la temporalidad de su desarrollo.

### **3.4. Sobre la edificación en la parcela.**

#### *3.4.1. Las relaciones paramétricas básicas de la edificación y la parcela.*

Como es habitual, la normativa que desarrolla el Plan General tendrá que establecer algunas condiciones paramétricas que, en las distintas situaciones tipológicas de parcela y edificación, afectarán a aspectos tales como la separación de la edificación a los linderos laterales, los retranques del frente y los testeros de las edificaciones – o su conformación a la alineación oficial –, así como las alturas máximas permisibles, etc.

No obstante, se proponen aquí unas condiciones normativas básicas que afectan a las relaciones entre las edificaciones y las parcelas, cuyas consecuencias deberían ser tenidas en cuenta para fijar luego las anteriormente mencionadas, y otras como por ejemplo la edificabilidad sobre la parcela.

Se trata de un conjunto de condiciones que valoran más el carácter de “factor de producción” del espacio físico de la actividad que su faceta de mercancía inmobiliaria. Además se dirigen a evitar la ineficiencia de los espacios públicos derivada del impacto de funciones que las empresas descargan a veces sobre ellos por la insuficiencia de los espacios propios para acogerlas, lo que no solo supone impactos indeseables a terceros sino una degradación que se trasmite pronto al conjunto del polígono, a su eficiencia técnica y a su imagen comercial.

Estas condiciones básicas son:

- e) El control de la ocupación máxima de la parcela por edificación, cuyos valores de referencia serían:
- Usos característicos: *Industriales, Logísticos, Comunicaciones y producción audiovisual* ..... 40%
  - Usos característicos: *Investigación y desarrollo y Empresariales* ... 60%

Aunque siempre sujeta a la condición del apartado b) siguiente.

- f) El aparcamiento, las funciones de carga y descarga y otras funciones auxiliares de la actividad principal se resolverán siempre, y en su totalidad, en el interior de la propia parcela, salvo en las circunstancias que se señalan en el apartado e) siguiente.

- g) Los proyectos de edificación de las parcelas señalarán y delimitarán gráficamente los espacios que puedan ser destinados de manera exclusiva al aparcamiento, la carga y descarga y a otras funciones que requieran el uso del espacio no edificado de la parcela y garanticen la movilidad de los vehículos propios o de seguridad en su interior.

A estos fines los estándares de referencia serían:

- 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo en los *usos industriales y logísticos*.
- 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo en los *usos de comunicaciones y producción audiovisual*.
- 4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de usos *empresariales y de Investigación y desarrollo*.

- h) En el caso de los usos *Empresarial e Investigación y desarrollo*, y en su caso en el de *Comunicaciones y producción audiovisual*, la parte del espacio de aparcamiento que no pueda resolverse en la superficie libre de la parcela deberá hacerlo en plantas subterráneas o, en su caso, en edificios auxiliares propios.



- i) Los planes parciales de un sector podrán señalar espacios colectivos de aparcamiento en parcelas de titularidad privada para el estacionamiento en superficie o bien en edificios. Estos espacios se vincularán a aquellas parcelas cuyos requisitos de estacionamiento no puedan ser totalmente satisfechos en su interior, con dos condiciones:
- Estos espacios colectivos deberán disponerse a una distancia no superior a 250 mts. del acceso a cada una de las parcelas del conjunto al que puedan servir.
  - La superficie de suelo o techo de aparcamiento que corresponda a cada parcela deberá quedar registralmente vinculada a ella, siendo esa superficie la que resulte del número de plazas asignadas más la parte alícuota de los espacios comunes necesarios para la movilidad.
- j) A los efectos del cálculo de las superficies destinadas a aparcamiento en los distintos usos se consideran los siguientes estándares de referencia que incluyen la plaza y el espacio asignable de acceso y movilidad:
- *Industrial y logístico*..... 24 m<sup>2</sup> / plaza
  - *Comunicaciones y producción audiovisual, Investigación y desarrollo y empresarial* ..... 22 m<sup>2</sup> / plaza

#### 3.4.2. Otras relaciones de la edificación y la parcela

Las ordenanzas de los usos sobre actividades económicas consideran, por regla general, condiciones relativas a:

- La separación de los edificios a los linderos laterales.
- Los retranqueos de fachadas y testeros a los linderos correspondientes o a la alineación oficial.
- La altura máxima de los edificios y (o) el número máximo de plantas.

Estas condiciones permitirán diferenciar entre si las características zonales de los tipos parcelarios y de la edificación, y contribuirán a conformar la edificabilidad de la parcela.

No obstante, como se ha señalado antes, estas relaciones paramétricas deberán quedar supeditadas al cumplimiento de las condiciones básicas señaladas en el punto 4.1 anterior.

Consecuentemente, la cantidad de *techo edificable* de una parcela no deberá ser definida como una variable independiente sino como resultante de la aplicación de dichas condiciones básicas según los tamaños de parcela que el plan parcial establezca.

Por otra parte, no deberán computar como techo edificable los edificios auxiliares y las plantas de edificación en esa parcela destinadas exclusivamente a aparcamiento, ni tampoco la parte del espacio de aparcamiento asignado a ella y situada en los enclaves exteriores que se hayan destinado específicamente a estos fines, tal y como se señala en el 4.1 e) anterior.

#### *3.4.3. Sobre las condiciones particulares de los minipolígonos.*

Las características específicas de los llamados minipolígonos, relativas al tamaño de la pieza y de los espacios edificables, requiere la matización de algunas de las condiciones básicas del punto 4.1 anterior. En este sentido se considera que:

- 1) Tendrán la condición de minipolígonos aquellos núcleos de actividades económicas que cumplen las siguientes condiciones:
  - La superficie de suelo destinada a estos fines no deberá superar los 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Las actividades a las que se destinarán estos enclaves deben ser las que se incluyen en el *uso industrial* y, como caso particular, aquellas funciones imbricadas en áreas residenciales que están allí enraizadas social y (o) económicamente, o siguen prestando servicios a la actividad residencial, pero son conflictivas en términos ambientales o funcionales con ésta.
  
- 2) Los minipolígonos podrán desarrollarse en suelos parcelados para la construcción de naves individuales o grupos de naves, o en edificios preparados para albergar locales incluso en altura.

En todo caso la superficie edificada en parcelas individuales o en locales no debe superar los 250 m<sup>2</sup> y los locales, en cualquier situación, no podrán tener menos de 50 m<sup>2</sup>.

- 3) El aparcamiento y la carga y descarga podrán resolverse en espacios comunes destinados a estos efectos en el interior de la pieza, bien anexas al viario interior, bien en áreas específicas destinadas al servicio de grupos de parcelas u otras soluciones similares.

A los efectos de dimensionamiento general de estos espacios comunes se contará con un estándar de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo o por cada unidad de 50 a 100 m<sup>2</sup>.

La cantidad de techo edificable estará condicionada por la dimensión de la superficie de suelo del conjunto de la pieza y por el cumplimiento de los requisitos de éste estándar y la resolución de los espacios de viario interior y de movilidad en general.

### **3.5. Sobre el control de la calidad técnica y la imagen de los polígonos en los planes parciales.**

Además de la documentación que sea legalmente exigible, en la elaboración de los planes parciales deberán observarse los siguientes criterios de ordenación y documentación referidos al espacio público:

- k) Los planos de las características de la red viaria definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias a origen y de la posición de curvas e intersecciones.
- l) El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y , en su caso, previsión de parcelas específicas para acoger el estacionamiento colectivo.

- m) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda y con criterios de tratamiento paisajístico.
- n) Los esquemas de las redes de servicios especificaran el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización de semáforos. Contendrán un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

- o) En el plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, éstos deberán definirse como indicativos o vinculantes. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- p) El plano de los espacios públicos comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viarios, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario, el alumbrado, la señalización de tráfico, la denominación de calles y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel existentes y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- q) El sistema de parques y jardines públicos se adaptará en lo posible al modelado existente de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
- r) Cuando existan elementos significativos o singulares del paisaje existente (arbolado y vegetación, referentes visuales, etc...) se conservarán e integrarán, en lo posible, en el sistema de espacios públicos, valorizando sus características.
- s) Donde proceda, se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- t) En los sectores en los que el Plan General lo indique se elaborarán planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes; se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados, así como el contraste de su escala en el tejido urbano adyacente.

### 3.6. Sobre el control de implantaciones imprevistas.

Los sectores que se consideran como reservas estratégicas en el Avance pueden estar destinados a acoger actividades de naturaleza, dimensiones u otras características funcionales y formales imprevisibles y no asumibles por la normativa que afecta a los polígonos convencionales.

A estos fines la normativa del Plan podrá desarrollar dos tipos de condicionamientos:

u) *Condiciones Territoriales.*

Que establezcan las condiciones que deberán imponerse a cualquier iniciativa de implantación por razones de las características físicas de los terrenos o de la posición, dimensión o forma del sector y su relación con los colindantes.

v) *Condiciones de procedimiento.*

Que determinen la secuencia procesal de mecanismos de actuación y control necesarios para garantizar la ordenación del ámbito y el desarrollo de los proyectos de urbanización y edificación, en acuerdo con las condiciones territoriales existentes y con los estándares básicos de calidad técnica y ambiental, y los que se convengan específicamente al efecto.