



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 10)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 28 de julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011. (Continuación.)

242

Número formado por diez fascículos

Martes, 30 de agosto de 2011

Año XXXIII

Número 170 (3 de 10)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

TEATINOS	IMPACTO: POSITIVO
-----------------	--------------------------



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNS T-2 Asperones	194.055	Matorral disperso, Pastizal continuo, urbanizaciones, zonas mineras	Pastizal con matorral Urbano Canteras	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Se trata de una zona de extracción de mineral para la actividad cerámica. Con respecto a la hidrología superficial, destaca la presencia del arroyo del Boticario y del Prado Jurado, que estarán afectados por la actuación. En este sentido, la Declaración Previa estimaba oportuno la protección de las hoyas (lagunas resultado de la excavación) que se dispersan entre estos sectores por su diversidad faunística y singularidad de la masa de agua.

Por otra parte, la propia actividad minera ha provocado la afección sobre el suelo, la capa freática y el paisaje. Finalmente, una destacada área sensible dentro de este sector es la propia topografía, con pendientes importantes en su mitad occidental.

La Vereda de Pizarra a Málaga transcurre aparentemente por el sur del sector (A-7076).

2. Límites con: La red básica (A-7076) al sur. El Tanatorio limita la nueva zona productiva por el noreste. Al este limita con las primeras estribaciones del río Campanilla y al oeste con la segunda fase del área industrial de Los Asperones.

3. Incidencias: es una zona extractiva muy alterada por la propia actividad: pozas, frentes de explotación y residuos de rechazo ocupan este sector, en el que presumiblemente exista contaminación del suelo. Además existen edificaciones en ambas piezas del sector, dedicadas a la producción del sector cerámico en general.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es de baja a muy baja. La presencia de elementos antrópicos obliga a modular esta calificación. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente de COMPATIBLE. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizable, permitirá cubrir las necesidades de suelos productivos que pudieran desarrollarse a medio-largo plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizarán que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Con este cambio de uso, la actividad extractiva quedará mermada hasta su desaparición. Si bien pudiera parecer un

impacto negativo sobre la sociedad, la nueva clasificación del suelo no elimina el carácter productivo de este espacio, sino que modifica el sector de actividad susceptible de desarrollarse en el mismo. Se establecen medidas correctoras para garantizar que, con carácter previo a la implantación de nuevos usos, quedan resueltos las posibles situaciones de contaminación de suelos en este área; en este sentido, se considera que el Plan General contribuirá a solventar una incidencia existente en el territorio, lo que se valora positivamente.

Las incidencias causadas por las actividades previas de la zona determinan que, en este caso, la ocupación de suelos de vega, no tenga un impacto significativo; en cualquier caso, se establecen medidas correctoras preventivas frente a potenciales impactos sobre el suelo y la hidrología.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

Este sector presenta una edificabilidad media-baja, de 0.35 m²/m²s para los usos productivos propuestos. La proximidad del tanatorio y del Cementerio San Gabriel, provoca que el tipo de uso en la nueva clasificación del suelo sea positiva.

Es una zona con especiales condicionantes paisajístico y riesgos de erosión, por lo que la densidad y edificabilidad propuestas deberán acomodarse a la escasa topografía natural que queda en banda oeste del sector. En este sentido, al ser una zona expuesta, desde el punto de vista paisajístico desde los viales de gran capacidad, se deberá desarrollar las edificaciones en las cotas más bajas salvaguardando las cotas más elevadas. Este aspecto, recogido en las determinaciones orientativas de la ordenación se valora positivamente.

En la zona de contacto con el Suelo No Urbanizable, no se prescriben determinaciones estructurales ni orientativas para el sector, por lo que se deberá abordar mediante medidas correctoras. A su vez, la densidad propuesta permitirá la integración de los elementos territoriales de interés, tales como los arroyos y la geomorfología.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos y ubicación de zonas verdes: Dentro de las determinaciones orientativas, se pretende organizar la edificación en las cotas más bajas próximas a la carretera de la Colonia de Santa Inés, quedando las zonas más elevadas para los espacios libres. Los espacios libres, deberán arbolarse en la mayor superficie posible de modo que se evite la erosión de las zonas de mayor pendiente. Estas determinaciones, no vinculantes, se valoran positivamente puesto que se recogerán en las medidas correctoras específicas de este sector. Se establecen medidas correctoras dirigidas a incrementar la accesibilidad.

- Sobre la colindancia con el Suelo No Urbanizable al norte del área de crecimiento, al igual que con el equipamiento municipal (Cementerio-Tanatorio) al este, no se establecen condiciones para la ordenación, por lo que para la integración de esta pieza en el entorno, se matizará ambientalmente mediante las medidas correctoras asumidas por el Plan.

- La afección sobre la hidrología superficial es relevante, la ausencia de ordenación y/o directrices para su integración en el sector provoca un impacto moderado. Este impacto negativo estará matizado por la aplicación de las medidas correctoras.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que la actividad actual de los terrenos, deberá realizar el proyecto y ejecución de restauración y sellado de la cantera. Sin perjuicio de lo anterior, deberá prestarse especial atención a la hidrología superficial, procurando la no alteración de las líneas

naturales de escorrentía. Se establece para ello una medida correctora.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se preve un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

- Como consecuencia de la actividad industrial, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se adoptarán todas las medidas diseñadas para mejorar la eficiencia energética.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía)
- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).

- Consideración, en la medida en que resulten aplicables, de las Medidas Correctoras para Cementerios.

- Este sector mantendrá el Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización. El Plan de Sectorización que se desarrolle en este ámbito y su posterior ejecución deberán justificarse en base a las necesidades, demandas y oportunidades de desarrollo del municipio. Con carácter previo a su desarrollo, deberá garantizarse la existencia de las infraestructuras y equipamientos sobre los que se asienta.

- El Plan de Sectorización deberá asumir para su aprobación las siguientes medidas correctoras:

- Con el objeto de integrar la actuación en un espacio tan alterado, desde el punto de vista del paisaje, las edificaciones deberán ocupar las cotas más bajas cercanas a la carretera MA-405, sin que ello signifique la canalización de los arroyos ni el estrangulamiento de su vaguada. A su vez, las edificaciones y los viales interiores deberán adaptarse a las curvas de nivel, salvo que técnicamente no sea posible.

- El sector respetará las hoyas existentes tal y como recoge la Declaración Previa de Evaluación de Impacto Ambiental y en las determinaciones orientativas de ordenación del Sector.

- Se dispondrá tanto en el borde con el suelo no urbanizable como con el equipamiento municipal (Cementerio-Tanatorio), una pantalla vegetal que alcance la altura adecuada. Esta pantalla debe ser natural mediante especies arbóreas y arbustivas que minimicen el impacto paisajístico sobre los suelos colindantes.

- El PPO deberá contener un informe de viabilidad emitido por el órgano competente sobre las afecciones a la vía pecuaria afectada en el sector. En cualquier caso este informe será vinculante a la aprobación definitiva del PPO.

- El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con el objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, según se indican en el siguiente gráfico (arroyo del Prado de Jurado), no se modificará su recorrido ni su calado, integrando en espacios libres las vaguadas de modo que no se desnaturalicen los mismos.

- Se deberá justificar para la nueva zona de crecimiento, el cumplimiento si fuese necesario del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- El Plan de Sectorización que desarrolle este sector deberá justificar, mediante estudio técnico específico, la inexistencia de contaminación en el suelo o, en caso contrario, las medidas previstas para su gestión. A este particular, será de aplicación el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- En este crecimiento, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, las áreas urbanas contiguas (futuras) y el Suelo No Urbanizable.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en el sector productivo se dotará de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos independientemente del punto limpio del conjunto de los sectores.

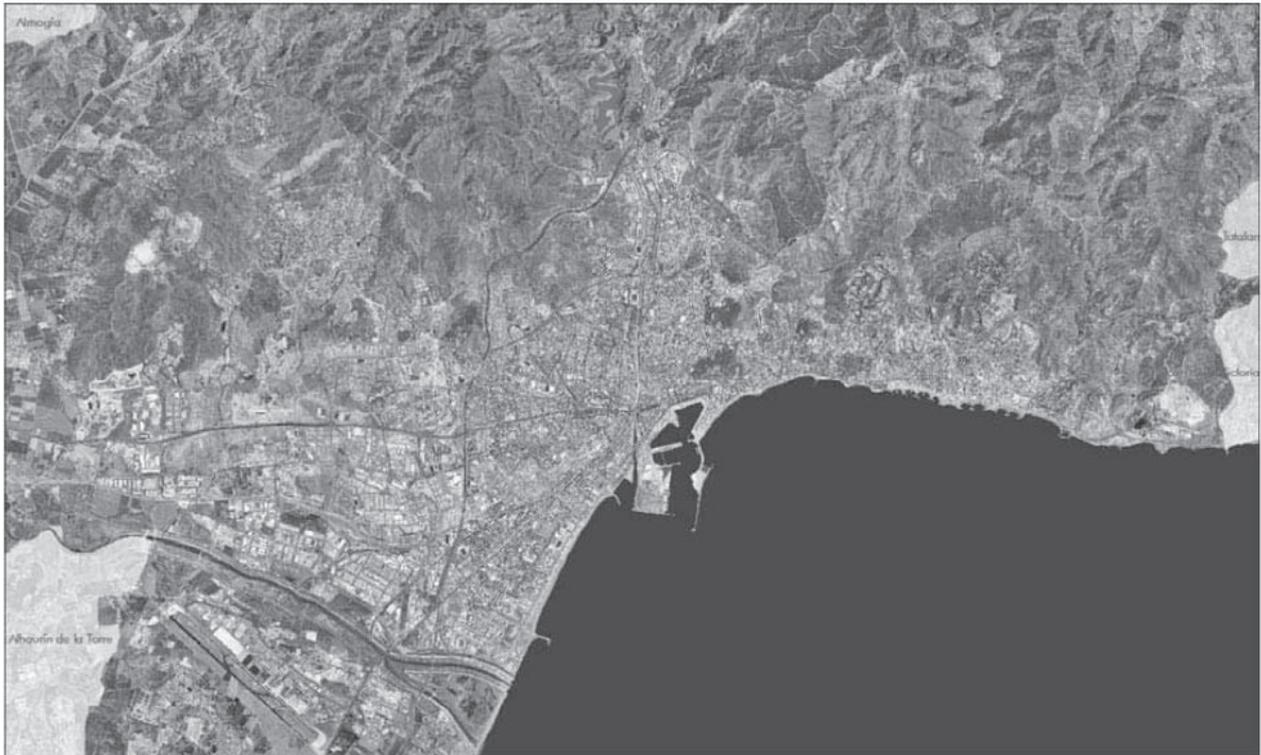
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que el nuevo sector de crecimiento productivo propuesto ocupará una zona degradada por la actividad extractiva. La valoración de sus parámetros urbanísticos y usos globales propuestos, así como las medidas correctoras adoptadas se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental POSITIVO.

TEATINOS

IMPACTO: POSITIVO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS T.5 Asperones	225.702	Matorral disperso, Pastizal continuo, urbanizaciones, zonas mineras	Pastizal con matorral Urbano Canteras	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Se trata de una zona de extracción de mineral para la actividad cerámica. Con respecto a la hidrología superficial, destaca la presencia del arroyo del Boticario y del Prado Jurado, que estarán afectados por la actuación. En este sentido, la Declaración Previa estimaba oportuno la protección de las hoyas (lagunas resultado de la excavación) que se dispersan entre estos sectores por su diversidad faunística y singularidad de la masa de agua.

Por otra parte, la propia actividad minera ha provocado la afección sobre el suelo, la capa freática y el paisaje. Finalmente, una destacada área sensible dentro de este sector es la propia topografía, con pendientes importantes en su mitad occidental.

La Vereda de Pizarra a Málaga transcurre aparentemente por el sur del sector (A-7076).

2. Límites con: La red básica (A-7076) al sur. El Tanatorio limita la nueva zona productiva por el noreste. Al este limita con las primeras estribaciones del río Campanilla y al oeste con la segunda fase del área industrial de Los Asperones.

3. Incidencias: es una zona extractiva muy alterada por la propia actividad: pozas, frentes de explotación y residuos de rechazo ocupan este sector, en el que presumiblemente exista contaminación del suelo. Además existen edificaciones en ambas piezas del sector, dedicadas a la producción del sector cerámico en general.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es de baja a muy baja. La presencia de elementos antrópicos obliga a modular esta calificación. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente de COMPATIBLE. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizable, permitirá cubrir las necesidades de suelos productivos que pudieran desarrollarse a medio-largo plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Con este cambio de uso, la actividad extractiva quedará mermada hasta su desaparición. Si bien pudiera parecer un

impacto negativo sobre la sociedad, la nueva clasificación del suelo no elimina el carácter productivo de este espacio, sino que modifica el sector de actividad susceptible de desarrollarse en el mismo. Se establecen medidas correctoras para garantizar que, con carácter previo a la implantación de nuevos usos, quedan resueltos las posibles situaciones de contaminación de suelos en este área; en este sentido, se considera que el Plan General contribuirá a solventar una incidencia existente en el territorio, lo que se valora positivamente.

Las incidencias causadas por las actividades previas de la zona determinan que, en este caso, la ocupación de suelos de vega, no tenga un impacto significativo; en cualquier caso, se establecen medidas correctoras preventivas frente a potenciales impactos sobre el suelo y la hidrología.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

Este sector presenta una edificabilidad media-baja, de 0.35 m²/m²s para los usos productivos propuestos. La proximidad del tanatorio y del Cementerio San Gabriel, provoca que el tipo de uso en la nueva clasificación del suelo sea positiva.

Es una zona con especiales condicionantes paisajístico y riesgos de erosión, por lo que la densidad y edificabilidad propuestas deberán acomodarse a la escasa topografía natural que queda en banda oeste del sector. En este sentido, al ser una zona expuesta, desde el punto de vista paisajístico desde los viales de gran capacidad, se deberá desarrollar las edificaciones en las cotas más bajas salvaguardando las cotas más elevadas. Este aspecto, recogido en las determinaciones orientativas de la ordenación se valora positivamente.

En la zona de contacto con el Suelo No Urbanizable, no se prescriben determinaciones estructurales ni orientativas para el sector, por lo que se deberá abordar mediante medidas correctoras. A su vez, la densidad propuesta permitirá la integración de los elementos territoriales de interés, tales como los arroyos y la geomorfología.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos y ubicación de zonas verdes: Dentro de las determinaciones orientativas, se pretende organizar la edificación en las cotas más bajas próximas a la carretera de la Colonia de Santa Inés, quedando las zonas más elevadas para los espacios libres. Los espacios libres, deberán arbolarse en la mayor superficie posible de modo que se evite la erosión de las zonas de mayor pendiente. Estas determinaciones, no vinculantes, se valoran positivamente puesto que se recogerán en las medidas correctoras específicas de este sector. Se establecen medidas correctoras dirigidas a incrementar la accesibilidad.

- Sobre la colindancia con el Suelo No Urbanizable al norte del área de crecimiento, al igual que con el equipamiento municipal (Cementerio-Tanatorio) al este, no se establecen condiciones para la ordenación, por lo que para la integración de esta pieza en el entorno, se matizará ambientalmente mediante las medidas correctoras asumidas por el Plan.

- La afección sobre la hidrología superficial es relevante, la ausencia de ordenación y/o directrices para su integración en el sector provoca un impacto moderado. Este impacto negativo estará matizado por la aplicación de las medidas correctoras.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que la actividad actual de los terrenos, deberá realizar el proyecto y ejecución de restauración y sellado de la cantera. Sin perjuicio de lo anterior, deberá prestarse especial atención a la hidrología superficial, procurando la no alteración de las líneas naturales de escorrentía. Se establece para ello una medida correctora.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

- Como consecuencia de la actividad industrial, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se adoptarán todas las medidas diseñadas para mejorar la eficiencia energética.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- Consideración, en la medida en que resulten aplicables, de las Medidas Correctoras para Cementerios.

- Este sector mantendrá el Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización. El Plan de Sectorización que se desarrolle en este ámbito y su posterior ejecución deberán justificarse en base a las necesidades, demandas y oportunidades de desarrollo del municipio. Con carácter previo a su desarrollo, deberá garantizarse la existencia de las infraestructuras y equipamientos sobre los que se asienta.

- El Plan de Sectorización deberá asumir para su aprobación las siguientes medidas correctoras:

- Con el objeto de integrar la actuación en un espacio tan alterado, desde el punto de vista del paisaje, las edificaciones deberán ocupar las cotas más bajas cercanas a la carretera MA-405, sin que ello signifique la canalización de los arroyos ni el estrangulamiento de su vaguada. A su vez, las edificaciones y los viales interiores deberán adaptarse a las curvas de nivel, salvo que técnicamente no sea posible.

- El sector respetará las hoyas existentes tal y como recoge la Declaración Previa de Evaluación de Impacto Ambiental y en las determinaciones orientativas de ordenación del Sector.

- Se dispondrá tanto en el borde con el suelo no urbanizable como con el equipamiento municipal (Cementerio-Tanatorio), una pantalla vegetal que alcance la altura adecuada. Esta pantalla debe ser natural mediante especies arbóreas y arbustivas que minimicen el impacto paisajístico sobre los suelos colindantes.

- El PPO deberá contener un informe de viabilidad emitido por el órgano competente sobre las afecciones a la vía pecuaria afectada en el sector. En cualquier caso este informe será vinculante a la aprobación definitiva del PPO.

- El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con el objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, según se indican en el siguiente gráfico (arroyo del Prado de Jurado), no se modificará su recorrido ni su calado, integrando en espacios libres las vaguadas de modo que no se desnaturalicen los mismos.

- Se deberá justificar para la nueva zona de crecimiento, el cumplimiento si fuese necesario del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- El Plan de Sectorización que desarrolle este sector deberá justificar, mediante estudio técnico específico, la inexistencia de contaminación en el suelo o, en caso contrario, las medidas previstas para su gestión. A este particular, será de aplicación el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- En este crecimiento, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, las áreas urbanas contiguas (futuras) y el Suelo No Urbanizable.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en el sector productivo se dotará de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos independientemente del punto limpio del conjunto de los sectores.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que el nuevo sector de crecimiento productivo propuesto ocupará una zona degradada por la actividad extractiva. la valoración de sus parámetros urbanísticos y usos globales propuestos, así como las medidas correctoras adoptadas se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental POSITIVO.

CAMPANILLAS 1

IMPACTO: SUS-SEVERO
SUNC :IMPACTO COMPATIBLE



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-21 Campanillas Noroeste	193.516	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, áreas en construcción y tejido urbano	Vega Cuaternario. Vega Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-22 Colmenarejo Norte	371.305	Áreas agrícolas homogéneas en regadío y tejido urbano	Vega Cuaternario. Vega Regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUNC R CA 17 Carril la Bodega	50.990	Tejido urbano	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC O CA 18 Casillas la Bodega	12.208	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC O CA 19 El Rayo Sur	10.629	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC O CA 20 El Rayo Norte	8.687	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC O CA 21 El Rayo Este	5.754	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Los elementos más destacados de la hidrología son, además del acuífero subyacente, el río Campanillas y el arroyo de Los Pilones, que en algunos tramos ejercen de límites con varios sectores de crecimiento. Relevantes son también los Suelos Cuaternarios y de regadío de alto rendimiento agrícola. La vegetación natural riparia y los cultivos existentes representan los soportes más importantes para la fauna en este tipo de hábitat.

2. Límites con: el Río Campanillas los sectores SUS-CA.22; SUS-CA.21.

3. Incidencias: Existen edificaciones antaño dedicadas al cultivo de la tierra como el Cortijo de Soler y Cortijo Huevero en el sector SUS-CA.21.

IMPACTOS.

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es, en general, baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como MODERADO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de estos sectores como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda que pudieran

producirse a corto-medio y largo plazo en torno a los núcleos urbanos de Colmenarejo, Campanillas, Las Fresneda y Huertecilla. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, vivienda protegida, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Estos sectores contribuirán al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

El criterio de los sectores de SUNC es el de coser piezas o reordenar espacios ya dentro del tejido urbano, por lo que el impacto se valora inicialmente como COMPATIBLE.

La localización de los crecimientos sobre los suelos cuaternarios y de alto rendimiento agrícola en regadío provocará un impacto severo apoyado por la importante extensión ocupada. En este sentido, la localización en torno al río Campanillas, propuesto como uno de los principales corredores de biodiversidad del término, provocará de forma inequívoca un impacto severo, sensiblemente minimizado por la ordenación propuesta en los sectores.

Para los impactos sobre el paisaje de vega (alta fragilidad y calidad media), no se proponen directrices ni condicionantes que lo minimicen. Con el fin de dotar a la actuación de elementos que reduzcan este impacto se diseñan en este capítulo toda una serie de medidas correctoras.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

Los usos residenciales propuestos por el nuevo PGOU se integran en un territorio con una aptitud media-baja debido a las características físico-naturales del medio. Las áreas de crecimiento de uso residencial se integran en torno a los núcleos urbanos de Colmenarejo, Huertecilla, Campanillas y La Fresneda.

Todos los sectores de crecimientos tendrán un uso global residencial, en la margen derecha del río Campanillas. La densidad y edificabilidad propuesta, varían entre media y alta, 31-44 viv/ha y 0.35-0.45 m²s/m²t, respectivamente, lo que resulta negativo desde el punto de vista ambiental, dadas las características físico-naturales (suelo, riesgo de inundación y paisaje) de los terrenos ocupados. La tipología de edificación establecida permite una continuación del núcleo consolidado. No obstante, para la colindancia con el suelo no urbanizable se establece una menor densidad de viviendas además de un colchón "natural" previo paso al río Campanillas.

Debido a la densidad propuesta, los ríos Campanillas, arroyo de Los Pilones, arroyo de Uña de Gato y el arroyo del Ciprés, a su paso por el sector SUS-CA.22 presenta una baja integración de sus valores naturales con el entorno. Las dos posibles alternativas son el entubamiento -encauzamiento o bien la reducción de la densidad ampliando el pasillo fluvial. Esta segunda opción es la que mejor se adaptaría a los criterios establecidos en el presente estudio de impacto ambiental.

Los usos propuestos afectarán al medio biótico debido a la práctica desaparición de los soportes naturales de la fauna (árboles frutales, cultivos herbáceos). Principalmente se verán afectados la avifauna nidificante y los mamíferos asociados a este tipo de medios provocando un impacto moderado.

Junto con los equipamientos locales que correspondan, los sectores no acogerán otro tipo de uso que permita la multifuncionalidad del área de crecimiento (usos comerciales-terciarios, etc) provocando un impacto negativo sobre los modelos de movilidad. Se establecen medidas correctoras para compensar este hecho.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos. La propuesta del PGOU establece para los sectores SUS-CA.21 y SUS-CA.22 la necesidad de eliminar el riesgo de inundación, de modo que permita esta-

blecer los tipos de usos pormenorizados previstos y definir la línea de edificación. Se valora de forma positiva este condicionante que deberá ser extensible para los arroyos de Los Pilonés y Ciprés en los sectores afectados.

- Los sectores colindantes con el río Campanillas, proponen la ubicación de las zonas verdes junto a éste, valorándose positivamente la ordenación. No obstante, la intervención sobre el Campanillas (modificación del canal de desagüe) provocará un impacto negativo de moderado a severo sobre uno de los principales ríos del término municipal de Málaga.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que habrá de prestarse una especial atención a los impactos que afectan al suelo en cantidad y calidad, la hidrología superficial y paisaje.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se adoptará el bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño de edificios que tratan de minimizar la afección acústica. Dado que se prevé que el sistema general viario que limita los sectores canalice un importante volumen de tráfico, será necesario incluir además, medidas de seguridad que minimicen el riesgo de accidentes.

- La presencia de cauces de entidad, introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

- La afección de las infraestructuras territoriales producirá un impacto negativo sobre la ciudadanía ocasionando riesgos provocados por la presencia de la línea de alta tensión que sobrevuela los sectores SUS-CA.20-21. Este aspecto no ha sido tenido en cuenta en los criterios de ordenación por lo que se valora negativamente.

- En el sector productivo, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente a la necesidad de adoptar medidas de eficiencia energética. Se adoptarán las medidas correctoras diseñadas en esta línea.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, líneas de alta tensión).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar Social).

- En todos los sectores se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.

- Los sectores SUS-CA.24, SUS-CA.25 y SUS-CA.26, tendrán condicionado su desarrollo a la elaboración de un estudio de inundabilidad de los terrenos para un periodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.

- Con el fin de mantener las edificaciones de carácter rural como hitos de la antigua organización de la tierra y por los valores etno-arquitectónico que contienen, los cortijos Soler y Huevero, se estudiará en el sector SUS-CA.21 la posibilidad de conservarlos, bien como vivienda o como equipamiento de uso público.

- Todos los sectores deberán justificar en el Plan Parcial de Ordenación y en su caso, en el Plan de Sectorización o Estudio de Detalle, la no afección al acuífero subyacente.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna de cada sector como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, el Suelo No Urbanizable contiguos y los núcleos urbanos de Campanillas, La Fresneda, Colmernarejo y núcleo urbano de La Huertecilla.

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores SUS-CA.2 y SUS-CA.19, 20 y 21 con el Suelo No Urbanizable, con el objeto de establecer un límite "natural" que minimice los impactos sobre el paisaje. En esta zona, las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.

- Previa aprobación del Plan Parcial, Plan de Sectorización o Estudio de Detalle se deberá justificar el cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- En el sector SUS-CA.22 se reservará la zona de colindancia al arroyo Uña de Gato y de forma preferente los cultivos en terrazas integrados en las zonas verdes según la delimitación que se muestra a continuación.



VALORACIÓN GLOBAL

El cambio de clasificación del suelo junto al río campanillas, provoca un impacto relevante que se valora como negativo para los elementos físico-naturales, en especial los suelos de vega y el río.

Esta nueva clasificación afecta a áreas sensibles y relevantes dentro de la estructura ambiental del término municipal de Málaga. El estrangulamiento del río campanillas y sus afluentes, junto con la ocupación de los suelos de mayor rendimiento agrícola de la geografía municipal, provocan que el impacto se valore como severo, una vez aplicadas las medidas correctoras. Se considera que los cauces se configuran como espacios de oportunidad para el disfrute público y corredores naturales.

La propuesta inicial, de desarrollo de los sectores residenciales, consumía una porción importante de suelo que se

afrontaba desde una ordenación urbanística poco sensible con los valores naturales (encauzamientos y entubamiento de arroyos y modificación del recorrido del cauce). no obstante, los criterios de ordenación junto con las medidas correctoras han minimizado los impactos sobre el paisaje, favoreciendo una mayor integración de las edificaciones.

Una vez asumidas las medidas correctoras de carácter general y específico del presente estudio de impacto ambiental, se considera que la actuación en su conjunto provocará un impacto ambiental SEVERO.

El impacto de los SUNC se considera COMPATIBLE, debido a su localización, a los criterios y objetivos de ordenación seguidos y a la adopción de todas las medidas correctoras anteriores.

CAMPANILLAS 2

IMPACTO: MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-4 Maqueda Central	513.137	Áreas homogéneas en secano, áreas agrícolas homogéneas en regadío, matorral disperso, tejido urbano.	Pastizal con matorral Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-5 Maqueda Norte	231.462	Matorral disperso, pastizal continuo, áreas agrícolas homogéneas en regadío, zonas en construcción.	Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial
SUS CA-6 Liria Oeste	341.611	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, zonas en construcción y zonas industriales y comerciales	Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Empresarial
SUS CA-7 Liria Norte	339.512	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, zonas en construcción y zonas industriales y comerciales	Vega regadío Urbano	Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUNS CA-20 Sta. Rosalía Sur	640.732	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial
SUNC-O-CA1	2.553	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-O-CA2	5.571	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-O-CA5	5.060	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-O-CA6	8.098	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-CA7	72.031	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Empresarial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Paisajes y geomorfología: el pago de Maqueda presenta en parte del sector pendientes medias-altas con un movimiento topográfico muy suave. Los arroyos Cantos, Liria y Costilla, muy intervenidos, son otras de las áreas sensibles en los crecimientos previstos, se prevé su encauzamiento e integración en el ámbito urbano. Relevantes también son los suelos de vega.

La Vereda de Pizarra a Málaga transcurre aparentemente por el sur del sector (A-7076).

2. Límites con: Suelo No Urbanizable, Suelo Urbano (Santa Rosalía). Otras de las infraestructuras viarias que ejercen de límite este a los sectores SUS-CA4 y SUS-CA5 es la variante MA-402.

3. Incidencias: Red Eléctrica de Alta Tensión (220 kW) que cruza los sectores SUS-CA.4 y SUS-CA.5. Proximidad al aeropuerto.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es, en general, muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda y espacios comerciales (en sentido amplio) que pudieran producirse a corto-medio y largo plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, vivienda protegida, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Estos sectores contribuirán al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

Esta clasificación se lleva a cabo junto al núcleo de población Santa Rosalía alcanzando el límite sur y oeste del Parque Tecnológico de Andalucía. A excepción de la zona de mayor pendiente del Pago de Maqueda en el SUS-CA.3 y la pérdida de suelo agrícola, el cambio de uso provocará un impacto que varía de compatible a moderado dependiendo de los elementos físico-naturales afectados.

Los sectores de SUNC vienen a responder a otros criterios, se dirigen más a resolver fachadas, enlaces de calles, eliminación de fondos de saco y cierre de sectores. Así, aunque se localicen en una unidad con capacidad de acogida muy baja para estos usos, su localización dentro de Campanillas hace que se valore inicialmente el impacto como MODERADO.

2. Usos, densidades y edificabilidad.

Los usos residenciales propuestos por el nuevo PGOU se integran con mayor coherencia en estos suelos por la colindancia con el núcleo urbano de Santa Rosalía. No obstante, el desarrollo del sector SUS-CA.20 estará condicionado por la huella de ruido del Aeropuerto para usos residenciales (45dB) y a las afecciones radioeléctricas, por lo que cabe su posible modificación.

Los sectores presentan una densidad y edificabilidad que varía de media a alta, 22-40 viv/ha y 0.30-0.40 m²s/m²t, respectivamente, lo que resulta negativo desde el punto de vista ambiental, dadas las características físico-naturales (suelo y geomorfología) del sector. Estas condiciones matizan negativamente el impacto del cambio de uso, puesto que el sellado de suelo agrícola es alto, como la afección al hidrología superficial. Por contra, la compacidad de la edificación obliga a una menor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), por lo que se aumenta eficiencia ambiental (menor riesgo de fugas, menor consumo energético, etc.).

Por su parte, los sectores SUS-CA 5 y 6 contribuyen con uso empresarial y productivo a la diversificación y enriquecimiento de las sinergias económicas-sociales y fomenta la movilidad de corta distancia.

La tipología de edificación residencial establecida permite, por su media-alta densidad, una continuación del núcleo consolidado. No obstante, para la colindancia con el suelo no

urbanizable y los suelos productivos se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

Los usos propuestos afectarán al medio biótico debido a la práctica desaparición de los soportes naturales de la fauna (árboles frutales, cultivos herbáceos). Principalmente se verán afectados la avifauna nidificante y los mamíferos asociados a este tipo de medios provocando un impacto compatible.

En el extremo occidental de los sectores SUS-CA.4 y 5 se erige como cornisa sobre el arroyo Costilla, afluente del Valdeurraca una zona de pendientes elevadas que varían del 12 al 40%. Aunque se valorará las afecciones sobre la geomorfología, paisaje y riesgo en el siguiente apartado, los usos propuestos y la edificabilidad contribuyen a la valoración negativa del impacto sobre los elementos antedichos.

Para los sectores de SUNC los usos y los parámetros de edificabilidad y densidad vienen impuestos por el sector en el que se integran. Bien sea urbano, urbanizable o venga a resolver una situación de edificaciones existentes. Así todos presentan uso residencial, salvo SUNC CA 7 que por su situación de entrada al PTA, se destina a comercial-empresarial.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos. La propuesta del PGOU establece para los sectores SUS-CA.4. SUS-CA.5 criterios y objetivos con el propósito de minimizar el impacto sobre el paisaje, mediante el control de las alturas de las edificaciones (baja+1). Aunque este aspecto se valora positivamente, la incidencia mayor se produce sobre la geomorfología y el riesgo de erosión del área occidental del sector SUS-CA.5, se valora por tanto la actuación como compatible asumiendo las medidas correctoras que se prescriben.

- La ordenación, condiciones y directrices del sector SUS-CA.20, asumen la canalización del arroyo de Cantos, perdiendo su naturalidad tal y como ocurre a su paso por Santa Rosalía. La cabecera de la cuenca de drenaje de éste y el arroyo Maqueda afectan a los sectores SUS-CA.4. SUS-CA.5 sin que se haya tenido en cuenta ni en la ordenación ni en las directrices. La afección sobre la hidrología superficial se valora negativa por lo que se deberán asumir las medidas correctoras para minimizar la magnitud del impacto.

- El Plan General establece que el Plan de Sectorización del SUS-CA.20 "Santa Rosalía Sur" está condicionado por la huella de ruido definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento; este criterio preventivo se considera positivo desde el punto de vista ambiental.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que habrá de prestarse una especial atención a los impactos que afectan a la geomorfología, la hidrología superficial y paisaje.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica. La misma consideración puede hacerse en el caso del ruido procedente del aeropuerto.

- La afección de las infraestructuras territoriales producirá un impacto negativo sobre la ciudadanía ocasionando riesgos provocados por la presencia de la línea de alta tensión que sobrevuela los sectores SUS-CA.4. SUS-CA.5. Este aspecto no ha sido tenido en cuenta en los criterios de ordenación por lo que se valora negativamente.

- En los sectores estrictamente productivos, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se asumirán todas las medidas diseñadas para la mejora de la eficiencia energética.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- En el sector SUS-CA.20 deberá garantizarse la existencia de las infraestructuras y equipamientos sobre los que se asienta. Deberá evitarse –salvo excepción justificada– la creación de vacíos entre este sector y la ciudad consolidada.

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores SUS-CA.4, SUS-CA.5, SUS-CA.20 y SUNC CA 2 con el Suelo No Urbanizable con el objeto de establecer un límite "natural" que minimice el impacto sobre el paisaje. En esta zona, las traseras de las casas se considerarán como fachadas. La altura de esta pantalla deberá alcanzar al menos la altura de las edificaciones y se realizará con especies adaptadas al tipo de suelo y clima.

- Al menos en las zonas de mayor pendiente del SUS-CA.4 y 5, el viario y las edificaciones deberán adaptarse a la topografía, atendiendo éstos al recorrido de las curvas de nivel. Los desmontes y taludes serán mínimos, respetando al máximo la topografía natural de modo que se consiga una mayor integración de la actuación en esta área.

- Si técnicamente no fuese posible integrar los cauces de los arroyos de Cantos y Maqueda en las zonas verdes y/o en los sistemas generales de espacios libres a modo de corredores naturales, se elaborará, previo al desarrollo de los sectores SUS-CA.4 y SUS-CA.5 un estudio específico de modificación de escorrentías de la cuenca de drenaje de los mismos, con el fin de evitar el riesgo de erosión, estabilidad del terreno y riesgo de avenidas.

- De igual modo, el arroyo de Cantos a su paso por el sector SUS-CA.1, deberá ser integrado mediante zonas verdes o sistema general de espacios libres, de modo que no pierda su naturalidad. Si fuese necesario, para su diseño, se realizará un estudio de caudal máximo posible, con el fin de evacuar las aguas en momentos críticos de lluvia.

- El PPO deberá contener un informe de viabilidad emitido por el órgano competente sobre las afecciones a la vía pecuaria afectada en el sector. En cualquier caso este informe será vinculante a la aprobación definitiva del PPO.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, el Suelo No Urbanizable contiguos y el núcleo urbano de Santa Rosalía.

- Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto, deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se

aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamiento deportivo y/o SIPS.

- En las áreas productivas SUS-CA.5 y 6 y SUNC-CA.7, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Las zonas verdes de las áreas productivas, terciarias y/o logísticas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público de los sectores productivos, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, el consumo del recurso suelo de la actuación, la tipología, la escasa integración de los cauces y magnitud de los restantes impactos definidos y la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental MODERADO.

CAMPANILLAS 3

IMPACTO MODERADO: SUS CA-8, SUS CA-9, SUS CA-10, SUS CA-11, SUS CA-13, SUS CA-14, SUS CA-15 y SUS CA-19

SEVERO: SUS CA-12, SUS CA-18 Y SUS CA-19

COMPATIBLE: SUNC R CA13



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-8 Rosado Oeste	156.207	Áreas agrícolas homogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-9 Rosado Central	223.441	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-10 Rosado Este	279.158	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-11 Castañetas	243.773	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-12 Vega la Victoria	333.808	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo
SUS CA-13 Estación Santa Águeda	103.392	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Yacimientos Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo Empresarial Comercial
SUS CA-14 Santa Águeda	99.407	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Yacimientos Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-15 Rebanadilla	208.406	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-18 Vega San Ginés	616.136	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Forestal Denso Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial
SUNS CA-19 Las Moras	711.866	Áreas agrícolas homogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo
SUNC O CA13 Parroquia del Carmen	5.538	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Vega Cuaternario	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Hidrología: además del acuífero subyacente, destacan los ríos Guadalhorce y Campanilla, que dentro del término municipal de Málaga son los cauces de mayor jerarquía. El posible riesgo de afección se producirá en el encuentro de ambos. Edificaciones de interés etno-arquitectónico. Relevantes también son los suelos de vega que dominan el ámbito de actuación.

2. Límites con: Suelo no Urbanizable en el noroeste, Sistemas Generales de Espacios y Suelo Urbano-Urbanizable. Otras infraestructuras que aunque no ejercen como límites, si colindan con sectores dentro del conjunto de crecimiento, estas son la carretera A-357 y la vía férrea Sevilla-Málaga.

3. Incidencias: el grupo de sectores productivos-empresariales colindan con suelo de uso residencial. Las áreas afectadas son el núcleo de La Castañeta, Santa Águeda, Los Manceros y Campanilla. Proximidad al aeropuerto y a la línea férrea.

IMPACTOS.

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es, en general, muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen. La excepción es el sector SUNC O CA13 Parroquia del Carmen ya que se integra en suelo urbano y viene a organizar el entorno con la citada parroquia; el impacto de este sector se valora como COMPATIBLE.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda y espacios para la implantación de actividades económicas-productivas que pudieran producirse a corto-medio y largo plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios productivos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad. Estos sectores contribuirán al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

La localización de esta zona de crecimiento ocupa los suelos de mayor productividad y calidad agrológica del término municipal de Málaga, por lo que el cambio de uso provocará un impacto negativo sobre los suelos subyacentes, tanto en la calidad como en la cantidad. Se evidencia además la pérdida del potencial económico del sector agrícola en la zona costera de Málaga.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

La extensa superficie de uso global productivo-empresarial y residencial prevista sobre la vega del río Campanilla y Guadalhorce, se encuentran afectados por el tráfico aéreo del aeropuerto de Málaga. Si bien los usos propuestos se acomodan en mayor grado que los usos residenciales, la huella de ruido de 50 dB afectará a la práctica totalidad de los sectores previstos.

La ocupación supone un impacto negativo sobre el medio físico-natural, paisaje y recursos. Esta actividad, conlleva la alteración de los estratos de suelo, modificándolos en su práctica totalidad además de disminuir la permeabilidad y la evolución de los mismos.

A pesar de la gran extensión que se clasifica, los sectores presentan una edificabilidad media-baja que varía de 0.28 a 0.35 m²/s/m²t y asume extensos Sistemas Generales de Espacios Libres ligados al río Campanilla y Guadalhorce que reducen el impacto provocado por la propuesta.

El paisaje en esta zona de pendientes bajas, se verá alterado por las futuras edificaciones y espacios libres, por lo que se considera que la modificación del mismo (calidad media-alta) provocará un impacto negativo que varía de compatible a moderado dependiendo del sector.

Sobre los elementos territoriales, los usos propuestos por el sector SUS-CA.14, provocarán un impacto positivo sobre la actual vía férrea Sevilla-Málaga, mediante la implantación usos comerciales, equipamientos y reordenación del núcleo de Santa Águeda, beneficiando a la ciudadanía más próxima a este núcleo.

Otros elementos territoriales de interés presentes en el conjunto de estos sectores son las edificaciones ligadas al cultivo de la tierra. El valor de los cortijos reside en los aspectos

intrínsecos arquitectónicos y/o etnológicos. El Cortijo Rosado y Los Sánchez, se deberán por tanto conservar como reliquias de la antigua organización del trabajo y de la tierra, por lo que se valora positivamente su permanencia en los sectores.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos. La propuesta del PGOU establece para todos los sectores, a excepción SUS-CA.15 y SUS-CA.14, directrices vinculantes con el objeto de minimizar el impacto sobre el paisaje, mediante el control de las alturas de las edificaciones (baja+2).

- En el Sector SUS-CA.19, se establece como determinación orientativa para los usos globales futuros, los que se determinen teniendo en cuenta las huellas sonoras del Aeropuerto y la eliminación previo desarrollo del riesgo de inundabilidad, criterios preventivos que se valoran positivamente.

- La presencia de los núcleos de población de Los Maneros, Santa Águeda, Barrio La Estación y Campanillas y el desarrollo de estos nuevos suelos, complementarán a los equipamientos de tipo comercial, deportivos y espacios libres existentes.

- Se valora positivamente la distribución de las zonas verdes en los sectores, atendiendo a la creación de espacios de transición entre los núcleos de población y las edificaciones de uso productivo. En este sentido los sistemas Generales de Espacios Libres, se han localizado de forma coherente en las zonas de contrato entre el cauce y las nuevas edificaciones. Se establecen medidas correctoras dirigidas a incrementar la accesibilidad de zonas verdes y equipamientos.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que habrá de prestarse especial atención a los impactos sobre la hidrología, los suelos y el paisaje.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se adoptará el bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica. La misma consideración puede hacerse en el caso del ruido procedente del aeropuerto y el ferrocarril.

- En los sectores estrictamente productivos, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. En los de carácter empresarial, no se preve la generación de una diversidad significativa de residuos peligrosos, aunque sí deberá garantizarse el adecuado tratamiento de todas las fracciones.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente a la eficiencia energética precisa para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se adoptará el paquete de medidas correctoras redactado, con carácter general, para este fin.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Ferrocarril, Carreteras, Aeropuerto).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- Las determinaciones definidas por el PGOU como "Orientativas para la Ordenación" deberán tener el carácter de VINCULANTES.

- Aunque los suelos No Sectorizados están condicionados a la inundabilidad de los terrenos, los restantes sectores estarán igualmente limitado su desarrollo y ordenación al carácter inundable o no de los mismos.

- Los sectores SUS-CA.2 y SUS-CA.3, mantendrá el Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización. El Plan de Sectorización que se desarrolle en este ámbito y su posterior ejecución deberán justificarse en base a las necesidades, demandas y oportunidades de desarrollo del municipio. Con carácter previo a su desarrollo, deberá garantizarse la existencia de las infraestructuras y equipamientos sobre los que se asienta.

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de la actuación con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación. Las traseras de las edificaciones se considerarán como fachadas atendiendo con especial sensibilidad aquellas que colinden con los núcleos de población.

- El borde de los sectores SUS-CA.8, SUS-CA.9 y SUS-CA.10 próximos a la vía férrea Córdoba-Málaga, deberá disponer de una pantalla natural, con el objeto de minimizar los impactos paisajísticos provocados por las nuevas edificaciones. La altura de esta pantalla deberá alcanzar al menos la de las edificaciones y se realizará con especies adaptadas al tipo de suelo y clima (chopos, sauces, alisos, etc).

- Los suelos de los sectores SUS-CA.13 y SUS-CA.14 destinados a uso comercial, tratarán como fachada tanto el frente de cara a la vía férrea como la cara al los núcleos de población.

- Todas las zonas verdes, deberán ser repobladas con especies de ribera adaptadas al suelo, clima y vientos dominantes. Se dispondrán

- El Proyecto que desarrolle cada sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan el sector. Se prestará especial atención al arroyo de la Rebanadilla.

- Las edificaciones de interés etno-arquitectónico se mantendrán y reacondicionarán con el objeto de mantener el valor de los mismos bien como equipamientos o residencias. El Cortijo Rosado y Los Sánchez, se deberán por tanto conservar como reliquias de la antigua organización del trabajo y de la tierra.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos (SUS-CA.8, SUS-CA.9, SUS-CA.10, SUS-CA.11, SUS-CA.12, SUS-CA.13, SUS-CA.14, SUS-CA.19) se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- En estos crecimientos productivos, y con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente

contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando

de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos. Se prestará especial atención a las conexiones entre núcleos, equipamientos y estación de ferrocarril de Campanillas.



VALORACIÓN GLOBAL

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo tanto en cantidad como en calidad y la fragilidad paisajística de la zona, la actuación en su conjunto provocará, una vez aplicadas las medidas correctoras, un impacto relevante de magnitud media-alta. No obstante, la edificabilidad, y criterios de ordenación de los sectores junto con las medidas correctoras han reducido la magnitud de los impactos sobre los elementos físico-naturales como el paisaje, el suelo y los cauces del campanilla y

guadalhorce. Se considera por tanto que esta actuación en su conjunto provocará un impacto ambiental MODERADO.

Los sectores SUS CA-12 y SUS CA-18 ocupan parte de la llanura de inundación del río campanillas, aunque la ordenación minimiza el impacto inicial, se valoran estos tres sectores con impacto SEVERO.

Para el sector SUNC R CA13 parroquia del carmen que se integra en suelo urbano y viene a organizar el entorno con la citada parroquia; el impacto se valora como COMPATIBLE.

CAMPANILLAS 4

SUS CA-23, SUNS CA-1 AO POT MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-23 Extensión PTA	568.959	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío y secano, dedicadas al cultivo de frutales. Existen edificaciones no ligadas al cultivo y naves dedicadas a la explotación en granja	Canteras Vega cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUNS CA-1 AO POT Extensión PTA	472.939	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío y secano, dedicadas al cultivo de frutales. Existen edificaciones no ligadas al cultivo y naves dedicadas a la explotación en granja	Canteras Vega cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Hidrología superficial y subterránea: el arroyo de Los Pilonos y fundamentalmente el río Campanilla colindan con el nuevo sector productivo y parte del área de oportunidad definida en el POT. Cabe señalar también los suelos de vega sobre los que se asientan los sectores.

2. Límites con: Suelo no Urbanizable, Sistema General Funcional (Pilonos) y Viario y con Suelo Urbanizable (PA-CA9.T).

3. Incidencias: el sector acoge varias edificaciones residenciales, aparentemente no ligadas a la actividad agrícola. Destacar, por último, las edificaciones dedicadas a la actividad en granja ubicadas en el paraje de Lancero.

IMPACTOS.

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables permitirá cubrir las necesidades de espacios para la implantación de actividades productivas que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizarán que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Este sector contribuirá al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

La ocupación de suelos de vega, de gran valor agrológico, aportan un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

Este sector presenta una edificabilidad global baja de 0.28 m²t/m²s, lo que resulta divergente con las características ambientales del sector, dados sus elementos naturales (hidrología, suelos y geomorfología) del sector. Estas condiciones matizan negativamente el impacto del cambio de uso, puesto que la baja edificabilidad en una zona prácticamente llana con un alto valor agrológico cataliza la ocupación de una gran extensión de suelo. Por contra, la baja edificabilidad aporta una mayor permeabilidad dentro del sector, colaborando de este modo en la recarga del acuífero

Por el contrario la baja densidad permite, una transición adecuada hacia el Suelo No Urbanizable y los cursos fluviales con los que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

No se han establecido criterios de ordenación pormenorizada, siendo objeto del Plan Parcial de Ordenación. Se establecen, en cualquier caso, medidas correctoras a contemplar en el diseño de este sector.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, si cabe señalar los siguientes matices:

- La presencia de dos importantes cursos de agua como el río Campanillas y el arroyo de los Pilonos en el límite sur del sector, incrementará el riesgo de afección a ambos en la fase de construcción y funcionamiento de la ampliación del PTA.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

- En este sector productivo, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se establecen medidas correctoras en esta línea.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Ferrocaril, Carreteras, Aeropuerto).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- Previa aprobación del Plan Parcial se deberá justificar el cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- El Plan Parcial y Plan de sectorización del área de oportunidad recogerá, un estudio de inundabilidad para el arroyo

Los Pilonos y Campanillas con el objeto de establecer la distribución de usos del sector.

- En cuanto a la distribución de usos del sector el Plan Parcial/PS recogerá:

- Las zonas verdes y sistemas de espacios libres (si existiese) se localizarán anejo al arroyo de Los Pilonos y al río Campanilla. En este sentido, se deberá redactar un proyecto de reforestación y acondicionamiento de las márgenes conforme a las recomendaciones Técnicas de Restauración de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía.

- El contacto con el suelo no urbanizable deberá acondicionarse con una pantalla natural, que ejerza de transición entre ambas clasificaciones. Se evitarán las edificaciones próximas a este límite con el objetivo de establecer un área de transición.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, las áreas urbanas contiguas (futuras) y el Suelo No Urbanizable.

- La ordenación del sector deberá valorar la integración de las actividades existentes en el sector en términos de seguridad y garantía ambiental.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos, se dotará de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de pla-

cas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- En estos crecimientos, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Deberá extremarse el control de las aguas residuales urbanas, justificándose el sistema de tratamiento en el proyecto de ejecución.

- Las zonas verdes de las áreas productivas, terciarias y/o logísticas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.

VALORACIÓN GLOBAL.

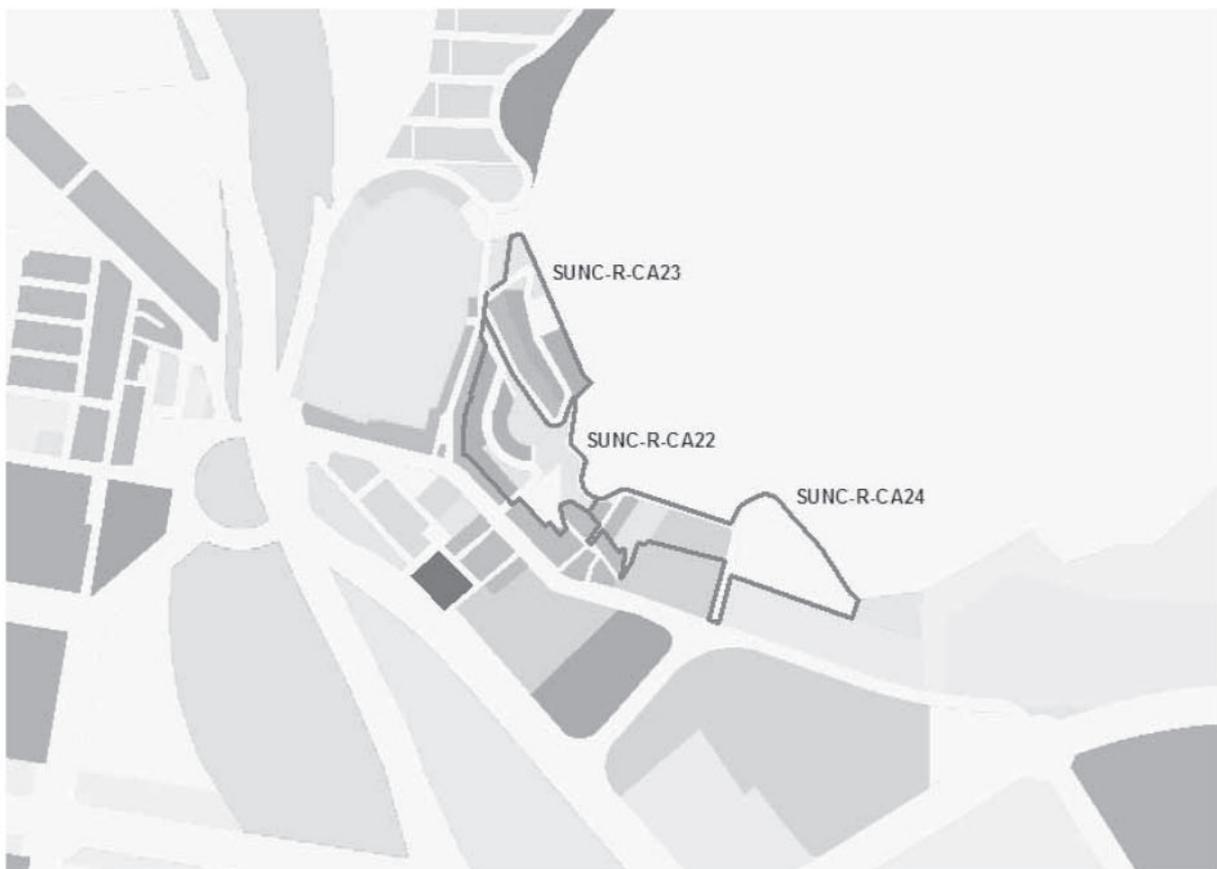
Teniendo en cuenta que el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, la existencia de criterios de ordenación de importante sensibilidad ambiental, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos así como la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en los sectores SUS CA-23, SUNS CA-1 AO POT ocasionará un impacto ambiental MODERADO.

CAMPANILLAS 5

IMPACTO: COMPATIBLE



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC R CA 22 Proverbio	13.269	Áreas agrícolas, edificaciones	Vega regadío Urbano	Suelo Urbano No Sectorizado	Residencial
SUNC R CA 23 Pilar del Prado	10.050	Áreas agrícolas, edificaciones	Vega regadío Urbano	Suelo Urbano No Sectorizado	Residencial
SUNC R CA 24 Zambullón	15.905	Áreas agrícolas, edificaciones	Vega regadío Urbano	Suelo Urbano No Sectorizado	Productivo-residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: El río Campanillas con sus suelos de vega asociados. Este elemento de carácter natural se ve aquí salpicado de edificaciones.
2. Límites con: La A-7058 al oeste y la A 7076 al sur, que los separa del Suelo Urbano industrial.
3. Incidencias: Incluye un yacimiento arqueológico "Baranco del Perro".

IMPACTOS.

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es, en general, compatible.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como Urbanos No Consolidados permitirá completar la ordenación de una pieza que actualmente incluye edificaciones. Esta clasificación se lleva a cabo junto al Parque Tecnológico de Andalucía y permitirá mejorar las conexiones y la integración del espacio, de forma ordenada.

2. Usos, densidades y edificabilidad.

Los usos residenciales propuestos para los sectores SUNC CA 22 y 23 por el nuevo PGOU se integran en estos suelos por la colindancia con el núcleo urbano de Santa Rosalía. No obstante, el desarrollo de estos sectores estará condicionado por la huella de ruido del Aeropuerto para usos residenciales (45dB) y a las afecciones radioeléctricas, por lo que cabe su posible modificación.

Por su parte, el sector SUNC CA 24 contribuyen con uso empresarial y productivo a la diversificación y la implantación de industrias singulares, asociadas al Parque Tecnológico.

La tipología de edificación residencial establecida permite una continuación del núcleo consolidado. No obstante, para la colindancia con el suelo no urbanizable y los suelos productivos se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

Distribución de usos. La propuesta del PGOU establece para estos sectores, como criterios y objetivos, completar la trama urbana, asumir las edificaciones presentes en el área,

mejorar la conectividad e integrar los usos productivos con el Parque Tecnológico.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que habrá de prestarse una especial atención a los impactos que afectan a la geomorfología, la hidrología superficial y paisaje.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se asumirá el bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación de los sectores y el diseño de edificios, que tratan de minimizar la afección acústica. La misma consideración puede hacerse en el caso del ruido procedente del aeropuerto.

- En los sectores estrictamente productivos, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético adoptando todas las medidas de eficiencia energética que se recogen en este EsIA.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores con el Suelo No Urbanizable con el objeto de establecer un límite "natural" que minimice el impacto sobre el paisaje. En esta zona, las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, el Suelo No Urbanizable contiguos y el núcleo urbano de Santa Rosalía.

- Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto, deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamiento deportivo y/o SIPS.

- En las áreas productivas, SUNC-CA.24, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente

contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Las zonas verdes de las áreas productivas, terciarias y/o logísticas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público de los sectores productivos, así como la

instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

VALORACIÓN GLOBAL.

Una vez asumidas las medidas correctoras de carácter general y específico del presente Estudio de Impacto Ambiental, se considera que la actuación en su conjunto provocará un impacto ambiental COMPATIBLE.

GUADALHORCE

IMPACTO: COMPATIBLE

**SUS G.1 y SUS G.2
IMPACTO MODERADO**



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS G-1 San Julián	226.304	Pastizal continuo; zonas comerciales e industriales	Desembocadura del Guadalhorce Vega cuaternario	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial
SUS G-2 Calle Pascal	72.705	Pastizal continuo; zonas comerciales e industriales	Desembocadura del Guadalhorce Vega cuaternario	Suelo Urbanizable Sectorizado	Empresarial
SUS-G.4 Huertecilla El Tarajal	522.548	Áreas agrícolas homogéneas en regadío; pastizal	Vega cuaternario Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial Residencial
SUS G-5 Guadalhorce-Aeropuerto 1	49.419	Áreas agrícolas homogéneas en regadío; zonas comerciales e industriales	Vega cuaternario Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Empresarial
SUS G-6 Guadalhorce-Aeropuerto 2	24.994	Áreas agrícolas homogéneas en regadío	Vega cuaternario Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Empresarial
SUS G-7 Guadalhorce-Aeropuerto 3	57.522	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, pastizal con claros	Vega cuaternario	Suelo Urbanizable Sectorizado	Empresarial
SUNS G-1 Guadalhorce-Aeropuerto 4	38.907	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, pastizal con claros	Vega cuaternario	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Empresarial
SUNC-R-G24 Aeropuerto 1	21.854	Actividades del aeropuerto	Urbana	Suelo urbano No Consolidado	Comercial
SUNC-R-G25 Aeropuerto 2	17.965	Actividades del aeropuerto	Urbana	Suelo urbano No Consolidado	Comercial
SUNC-R-G26 Aeropuerto 3	5.789	Actividades del aeropuerto	Urbana	Suelo urbano No Consolidado	Comercial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

- Elementos Territoriales: Pies arbóreos en hilera (SUS G.2), suelos de vega y Zonas para la potenciación de la biodiversidad (riberas de reforestación). Suelos de Vega.
- Límites con: Río Guadalhorce, suelo Urbano de uso industrial, carretera MA-418.
- Incidencias: Proximidad al aeropuerto, proximidad a Planta depuradora Málaga oeste. Edificaciones preexistentes (sector SUS G.7), y área de depósito de tierras limpias (sector SUS G.2). Proximidad desembocadura del Arroyo de las Cañas.

IMPACTOS.

Matriz de Identificación de Impactos.

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es baja, por tratarse de suelos de vega. Sin embargo, es importante tener en cuenta que el ámbito de re-

ferencia es un espacio muy antropizado, con implantación de usos industriales, con una vocación alta para albergar usos similares. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente de COMPATIBLE a MODERADO. Es necesario, no obstante establecer una excepción: el sector SUS G.2, cuya adscripción a la unidad desembocadura del Guadalhorce determina un impacto SEVERO aunque se valorará el carácter antrópico de su emplazamiento. Para el caso de los sectores SUNC-R-G.24, SUNC-R-G.25, SUNC-R-G.26 el suelo en la actualidad pertenece al aeropuerto y de hecho se establece como condición para su desarrollo la desafectación del Dominio Público del Sistema General Aeroportuario. Estos impactos serán matizados en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables y Urbanos No Consolidados, permitirá cubrir las necesidades de espacios para la implantación de actividades económicas que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad. Al mismo tiempo se interviene y se ordena un espacio actualmente ocupado y no integrado en la trama urbana de la ciudad.

Finalmente, estos sectores contribuirán a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

En el extremo opuesto, la ocupación de suelos de vega, de gran valor agrológico, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

La asignación de usos productivos (en sentido amplio) a los sectores objeto de estudio se considera conveniente, dado que se inscriben en un espacio de implantación industrial consolidada. Sin embargo, la presencia de la ribera del río Guadalhorce en el frente de todos los sectores obliga al establecimiento de medidas de integración paisajística. Los accesos a este gran espacio productivo quedan garantizados con nuevos viarios estructurantes; se establecen medidas correctoras encaminadas a proporcionar a este espacio sistemas alternativos de acceso, con objeto de reducir en lo posible el volumen de tráfico motorizado.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos; el PGOU cuida la primera línea de la ribera del Guadalhorce situando en ella edificaciones exentas y rodeadas de espacios verdes. El uso de esta franja, que afecta a los sectores SUS G5, 6 y 7) es empresarial, lo que permite cierta integración paisajística de las fachadas de los edificios; en los sectores de uso mixto, los más impactantes se localizan en las áreas internas del sector y rodeados de espacios verdes.

- Zonas Verdes: En el sector SUS-G.2, los sistemas locales de espacios libres se adosan sus límites septentrional y oriental, lo que permite establecer una franja de transición paisajística frente al Guadalhorce, una separación frente al eje viario con el que colinda por el este y conservar los pies arbóreos existentes al norte de la parcela. La misma función de aislamiento frente a infraestructuras viarias se repite en los sectores SUS-G.5, SUS-G.6, SUS y G7 Se protege así mismo con zonas verdes la zona prevista como arqueológica del Tell Fenicio del SUS- G.2.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que

se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que los movimientos de tierra y explanaciones serán especialmente importantes en el caso de los sectores SUS-G.2 y SUS-G.1, donde se acumulan tierras limpias. Se establecen medidas correctoras en esta línea.

- De otro lado, la proximidad de la estación depuradora de aguas residuales "Málaga Oeste" (ya existente) al sector SUS-G.7, marca la necesidad de establecer medidas de aislamiento o separación frente a los olores para minimizar las molestias a los usuarios del polígono como consecuencia de los malos olores.

- En los sectores estrictamente productivos, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. En los de carácter empresarial, no se prevé la generación de una diversidad significativa de residuos peligrosos, aunque sí deberá garantizarse el adecuado tratamiento de todas las fracciones.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se adoptarán todas las medidas diseñadas para la mejora de la eficiencia energética.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento del aeropuerto, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico aéreo y las operaciones de despegue y aterrizaje. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación y el diseño de los edificios que tratan de minimizar la afección acústica. La misma consideración puede hacerse para los sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico que afectan a los sectores (especialmente al SUS-G.7, que queda dividido en dos ámbitos por un viario estructurante, el SUS-G.2 y el SUS-G.4). Para SUNC-R-G.24, SUNC-R-G.25, SUNC-R-G.26, se establece como medida adicional que: el planeamiento de ese ámbito debe ser informado, con carácter previo, por la Dirección general de Aviación Civil y que la altura de los edificios no debe superar los límites marcados por la servidumbre aeronáutica.

- Los sectores SUS-G.6 y SUS-G.1 incluyen dentro de su ámbito una zona protegida por Planificación Urbanística para la potenciación de la Biodiversidad (riberas de reforestación), ligada río Guadalhorce. Las actuaciones de reforestación que aquí se desarrollarán no se valoran en este epígrafe, por analizarse en el apartado de impactos sobre el Suelo No Urbanizable. En cualquier caso, se generan sinergias positivas sobre el paisaje del sector objeto de estudio. Sí procede valorar aquí el hecho de que la ordenación propuesta para el sector disponga, aunque de manera puntual, sistemas Generales en el espacio protegido. Para controlar un potencial impacto negativo sobre el paisaje, la hidrología y la vegetación se establece una medida correctora.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).
- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto).
- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- En estos crecimientos, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el Anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- El desarrollo de este ámbito estará condicionado por la huella de ruido definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento. Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto, deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamientos deportivo y/o SIPS.

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de todos los sectores con objeto de establecer un límite "natural" con el río Guadalhorce. A tal efecto se incorporará arbolado denso y de porte alto. Las traseras de las naves y edificaciones se considerarán como fachadas.

- La Ordenación pormenorizada del sector deberá garantizar, en cualquier caso, la no afección al Dominio Público Hidráulico, y al espacio definido como "Riberas de Reforestación".

- Las principales vías de acceso a las nuevas áreas productivas estarán dotadas de carriles bici; se favorecerá la interconexión entre estos carriles para mejorar su funcionalidad. Por su parte, la franja verde paralela al Guadalhorce estará también dotada de carril bici, a modo de vía fluvial transversal, en la que los cruces con vías perpendiculares estarán resueltos en términos de seguridad. La dotación de aparcamientos de las distintas parcelas, incluirán dotaciones específicas para bicicletas.

- Las tierras depositadas en el sector SUS-G.2 y SUS-G.1 no serán eliminadas en vertedero, sino que se procurará en todo caso su reutilización en la parquización de zonas verdes, garantizando la inexistencia de trazas de agentes potencialmente contaminantes del suelo.

- El sector SUS-G.8 deberá dotarse de una pantalla vegetal densa en su extremo más próximo a la EDAR Málaga Oeste. Esta pantalla, que tendrá como finalidad presentar una barrera a los posibles olores procedente de dichas instalaciones, será de especies arbóreas (olmos, chopos) y arbustivas (tarajes) autóctonas, atendiendo a la diversidad cromática, altura y follaje de las mismas. No se permitirá la implantación en este sector de ninguna actividad susceptible de generar malos olores, con objeto de no favorecer impactos sinérgicos o acumulativos.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos en este sector.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos (SUS G-4) se dotará de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

- Se forestarán las áreas de los sistemas general y local de espacios libres colindantes con el Guadalhorce.

- Las zonas verdes de las áreas industriales y terciarias presentarán vegetación de porte arbóreo.

VALORACIÓN GLOBAL.

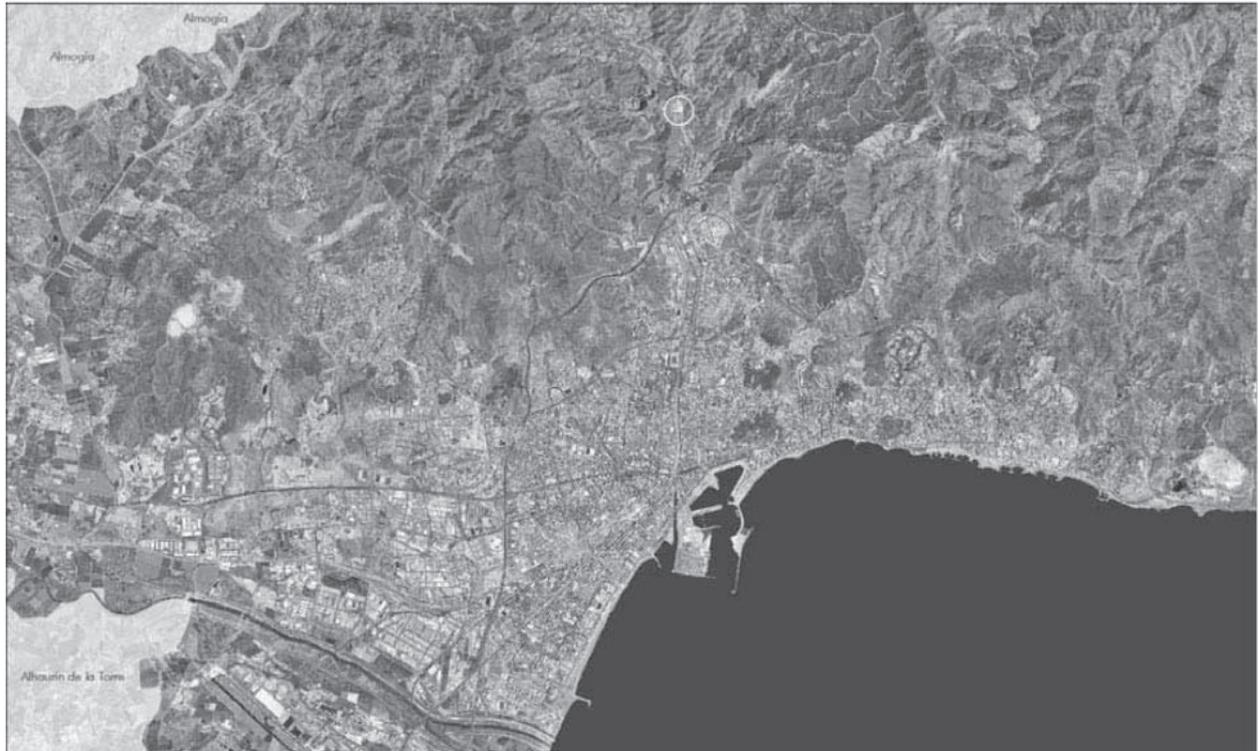
Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos y la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera

que esta actuación en los sectores SUS-G.4, SUS- G.5, SUS-G.6, SUS-G.7, SUNS-G.1, SUNC-R-G.24, SUNC-R-G.25, SUNC-R-G.26 ocasionará un impacto ambiental COMPATIBLE.

Valoración aparte merece el sector SUS- G.2 y SUS-G.1, cuyo impacto se considera MODERADO al enclavarse en la Desembocadura del Guadalhorce.

PEDRIZAS 1

**SUNC-R PD-7, PD-8, PD-13 y PD-14
IMPACTO: MODERADO**



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC-R PD-7 Calle Alteas y Acudillas	3.848	Formaciones con matorral disperso	Pastizal con matorral	Suelo Urbano No Consolidado Remitido	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Suelos de Valor Paisajístico, con pendientes excesivas/Alta erosión. La Hidrología Superficial presenta vaguadas con escasa entidad para constituir cauces de aguas permanentes.

2. Límites con: Los cuatro sectores acceden a la A-45. El Sector PD-7 colinda con suelo urbano consolidado y con sectores protegidos como el Parque Botánico.

3. Incidencias: Proximidad al embalse del Agujero y a masas de arbolado denso bien conservadas. En colindancia con PD 7 se recoge un suelo Urbano Consolidado.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos.

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es de baja a muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente DE MODERADO A SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen y la adopción de medidas correctoras.

El Sector SUNC-R PD 7 supondrá un incremento de 26 viviendas unifamiliares y por su localización, vendrán a mejorar la calidad de los equipamientos del sector urbano consolidado y del Botánico ya que el 36,21% de su superficie se destina a espacios libres.

La tipología de edificación establecida permite, por su baja densidad, una transición muy adecuada hacia el Suelo No Urbanizable y los Sistemas Generales Viario con los que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

La ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico y por pendientes excesivas/alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

La tipología de edificación establecida permite, por su baja densidad, una transición muy adecuada hacia el Suelo No Urbanizable con el que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística. Las grandes superficies verdes permitirán, la ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico y por pendientes excesivas/alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos, que deberá incluirse en los correspondientes estudios de detalle.

3. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que

se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Se establecen medidas correctoras.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación de los sectores y el diseño de edificios que tratan de minimizar la afección acústica.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

• Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

• Junto con las medidas específicas de protección del paisaje y de las pendientes excesivas ya contempladas por el Plan General, los estudios de Detalle deberán incluir:

- Un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable.
- El planeamiento que desarrolle el sector, deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan y colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.
- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.
- Se prohíbe expresamente la toma de agua subterránea.
- En estos sectores se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. El Estudio de Detalle incluirá un Proyecto de ejecución de las zonas verdes, en el que se valorará la posibilidad de adoptar, para las mayores superficies, una tipología de parque forestal o periurbano. Esto condicionará la implantación de especies vegetales, favoreciendo las autóctonas y reduciendo al máximo las que tengan requerimientos de jardinería relevantes; en las zonas verdes así diseñadas se adoptará un mantenimiento rústico, con menores necesidades de riego.
- El alumbrado público de estos sectores deberá realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

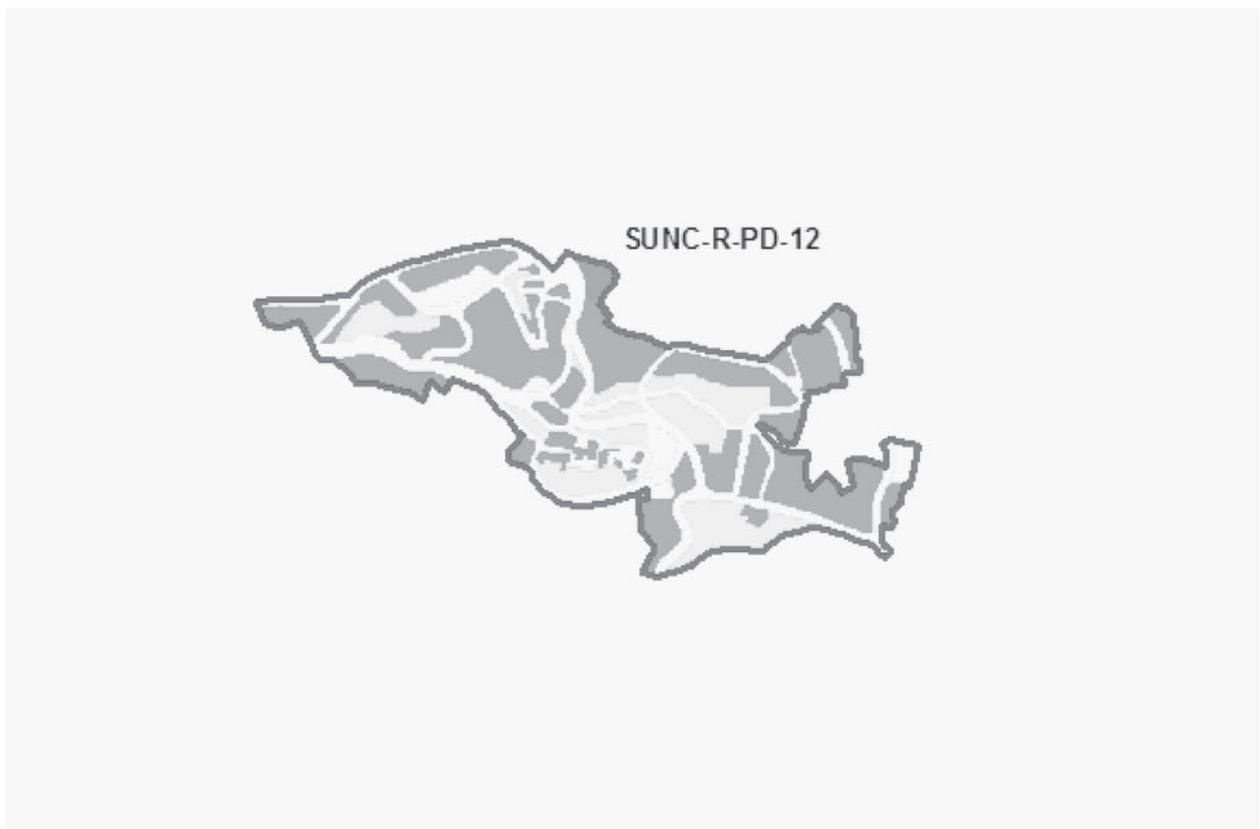
Para el sector analizado en esta ficha teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, que contribuye a mejorar el nivel de equipamiento y la aplicación de medidas correctoras para minimizar los restantes impactos definidos, se considera que estas actuaciones ocasionarán un impacto ambiental MODERADO.

PEDRIZAS 2

SUNC-R PD- 12 IMPACTO: COMPATIBLE



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC-R PD12 Los Gámez	145.204	Residencial	Diseminados	Suelo Urbano No Consolidado Remitido	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: La Hidrología Superficial presenta vaguadas con cauces estacionales que vierten al Guadalmedina. La infraestructura de conexión es la MA 431, que atraviesa el sector.

2. Límites con: Suelo No urbanizable.

3. Incidencias: Proximidad al embalse del Agujero. Es observable desde el cerro de San Lorenzo.

IMPACTOS.

Matriz de Identificación de Impactos.

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es compatible. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente COMPATIBLE. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen y la adopción de medidas correctoras.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanos, permitirá cubrir las demandas actuales de la población que ya reside en este sector. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, vivienda protegida, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente.

Este sector supondrá un máximo de 150 viviendas unifamiliares con una altura máxima de B+1. La tipología de edificación establecida viene a describir la situación actual, en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística al SNU.

Otra característica interesante es la delimitación del sector y el freno al crecimiento, algo no abordado hasta el momento.

La ubicación del sector en un espacio afectado por pendientes excesivas/alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

- La tipología de edificación establecida permite, por su baja densidad, una transición muy adecuada hacia el Suelo No Urbanizable con el que colinda el sector, que se rompe por la elevada pendiente del sector. En cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística, que implica la localización de los espacios libres dentro de la pieza.

- La ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones debido a las fuertes pendientes/alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condi-

ciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos, que deberá incluirse en los correspondientes PERI y Proyecto de Urbanización.

- El PERI y Proyecto de Urbanización del sector determinarán la localización de las zonas verdes y los equipamientos, convirtiéndose en una herramienta de mejora paisajística.

3. Otros:

- El cambio de uso, en este caso, no conllevará los impactos asociados a las actividades constructivas puesto que el sector se circunscribe a lo ocupado actualmente. Para mejorar los impactos asociados al funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental, se establecen medidas correctoras.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se adoptará el bloque completo de medidas correctoras dirigidas al diseño del viario que tratan de minimizar la afección acústica, recogida en el presente EsIA.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).
- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).
- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje y de las pendientes excesivas ya contempladas por el Plan General, los estudios de Detalle deberán incluir:

- Un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas nuevas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable.

- Para las nuevas viviendas, se requerirá un estudio topográfico de detalle en el que se justifique que en la parcela objeto de urbanización y construcción, no existe más de un 20% de superficie afectada por pendientes superiores al 40% (pendiente excesiva). Los ámbitos de pendientes excesivas deberán estar exentos de edificación alguna, pudiéndose disponer en los mismos los espacios libres. Se evitarán, en cualquier caso, los desmontes y terraplenes excesivos.

- El PERI y el Proyecto de Urbanización, deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan y colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equi-

pamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con el resto del Suelo Urbano, los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.

- El alumbrado público de estos sectores deberá realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

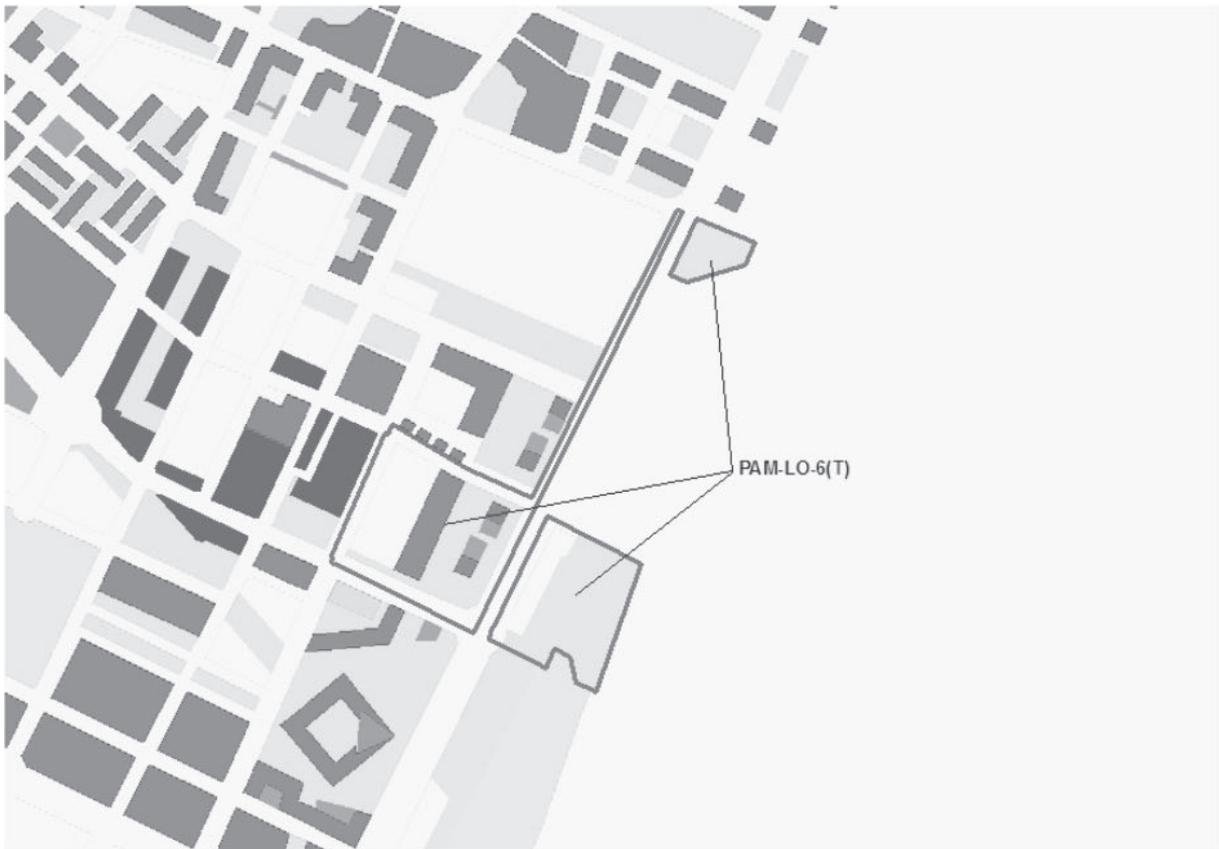
Para el sector analizado en esta ficha teniendo en cuenta la situación actual como Diseminado, que la actuación supone una ordenación del sector, que supone un freno al crecimiento de Los Gámez y la aplicación de medidas correctoras para minimizar los restantes impactos definidos, se considera que estas actuaciones ocasionarán un impacto ambiental COMPATIBLE.

Litoral Oeste 1

IMPACTO: POSITIVO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
PAM-LO.6 (T) Torre del Río	11.633 (Ampliación)	Playa	Playa	Suelo Urbano	Zona verde y Equipamiento social

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

- Elementos Territoriales: zona del litoral costero de gran incidencia en el paisaje. Actualmente presenta importantes depósitos de escombros procedentes de las construcciones próximas.
- Limites con: Suelo Urbano excepto el frente litoral.
- Incidencias: el sector acoge un equipamiento social. La Ley de Costas debe condicionar su desarrollo.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos.

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es alta. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como COMPATIBLE. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación del suelo objeto de análisis como urbano, permitirá cubrir las necesidades de espacios libres y equipamientos en esta zona. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan el desarrollo de este espacio de modo sostenible y dando cumplimiento a la normativa vigente.

La ocupación de suelos de playa-litoral natural con zonas verdes aporta un matiz positivo sobre el impacto del cambio de uso, ya que la mejora de las condiciones ambientales actuales y coinciden con la capacidad de acogida de este espacio.

2. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

Se ubica la edificación del equipamiento social anejo a la prolongación del Paseo Marítimo.

3. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, si cabe señalar los siguientes matices:

La singularidad de los terrenos que se pretenden ocupar que poseen un alto valor paisajístico desde dentro y fuera del sector.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

- En este sector la edificación del equipamiento, generará residuos urbanos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equi-

pos y maquinaria. Se adoptarán todas las medidas correctoras diseñadas para la mejora de la eficiencia energética.

MEDIDAS CORRECTORAS.

Aunque el Plan de Sectorización, en el momento de su desarrollo, deba someterse a la nueva Ley GICA, el mencionado PS deberá asumir las siguientes medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).
- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto y Costas).
- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).
- Previa ocupación del suelo se deberá acreditar la no contaminación de los mismos.
- Las zonas verdes se localizarán colindante a la línea de playa.
- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, las áreas urbanas contiguas (futuras) y el Suelo No Urbanizable.

Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

Deberá extremarse el control de las aguas residuales urbanas, justificándose el sistema de tratamiento en el proyecto de ejecución.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone una reversión de las condiciones actuales, la existencia de criterios de ordenación que intentan minimizar el impacto, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos así como la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental POSITIVO.

SECCIÓN 6.ª MEDIDAS APLICABLES EN OBRAS, ACTUACIONES URBANIZADORAS Y PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN

Las siguientes medidas se añadirán a los considerandos de las autorizaciones de obra para su aplicación, en su caso, por los proyectistas y contratistas de obra.

Artículo 9.3.23. Medidas correctoras en Planes Proyectos.

Los instrumentos de desarrollo del Suelo Urbano, Urbanizable o los proyectos que necesariamente hayan de realizarse en el Suelo No Urbanizable incluirán una serie de medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y paisajístico, y garantizar el control de los desechos y RS generados en las fases de construcción y funcionamiento.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de construcción han de hacerlo con el suficiente grado de detalle de modo que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los

pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

1. Atmósfera.

La maquinaria empleada durante las obras deberá tener en regla la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), como garantía de control de las emisiones atmosféricas.

En caso de ser necesario el traslado de tierras y material geológico (ya sea como excedente con destino a un vertedero controlado, o bien, como materiales de préstamo procedentes de explotaciones y actividades legalmente establecidas) éste deberá ser realizado con camiones entoldados para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

En la carga, descarga y transporte de material sobrante se minimizará la creación de polvo, evitando el llenado en exceso de los camiones y secuenciando el transporte. Esta medida se extremará entre los meses de mayo y septiembre y bajo condiciones de vientos fuertes.

Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8,00-15,00 h y 16,00-20,00 h).

Con el objeto de reducir el ruido en la fase de construcción se hará un correcto mantenimiento de los sistemas mecánicos. Se evitará el uso innecesario de sirenas, cláxones, etc.

En la fase de obras se debe regar periódicamente los caminos de acceso de la maquinaria con la finalidad de que no haya polvo en suspensión. Esta medida será aplicada con mayor escrupulosidad cuando se trabaje en próximas a zonas urbanizadas.

Con el objetivo de minimizar los movimientos de tierra, deberán determinarse en el proyecto los puntos de acopio, tanto temporales como permanentes. Aquel material que se vaya a utilizar en los accesos y terraplenes se apilará lo más cercano a su lugar de utilización.

2. Hidrología.

En toda la superficie del suelo urbanizable o en los proyectos que necesariamente se hayan de implantar en SNU, se tendrá especial cuidado en la no interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura.

Deberá evitarse cualquier afección a los cauces naturales existentes. Por ello, no se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni tampoco ningún cambio de aceite a excepción de maquinarias de gran tonelaje, que accidentalmente pudiera afectar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Queda prohibido el vertido de cualquier sustancia contaminante directamente (aceites, grasas, lubricantes, etc.), en estado líquido o sólido, sobre los cauces de dominio público o privado que se localizan en las inmediaciones de la zona de actuación.

Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

3. Geomorfología.

Se respetarán los hitos geológicos en su forma original, ubicando sobre ellos las zonas verdes o sistemas de espacios libres.

Con el fin de acomodarse la ocupación a la morfología existente, en las lomas que presenten pendientes superiores al 30%, se evitará el desmonte abusivo del terreno, siendo los bancales máximos permitidos de 2 metros verticales desde la cota suelo.

4. Suelo.

Antes del inicio de las obras de urbanización se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se llevará a cabo en caballones no superiores a los 2 metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento.

Se excluirán para el acopio de tierras aquellas zonas donde existan riesgos de inestabilidad del terreno. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.

Los acopios reutilizables de suelo (los horizontes superiores) serán sembrados en la última capa de especies herbáceas de crecimiento rápido que actúen como fijadoras del suelo frente a la erosión, a la vez que contribuyan a mantener las características físico-químicas de los mismos.

Se evitará en lo posible el mantenimiento en el tiempo de suelos descubiertos programando su siembra lo antes posible y utilizando para ello preferentemente el suelo almacenado.

Con el objeto de reducir riesgos erosivos, deberá garantizarse la estabilidad de los taludes que puedan producirse durante la fase de construcción, así como su revegetación.

De forma general, se evitará las formas planas y aristas rectas en desmontes y terraplenes. La superficie del desmonte debe ser lo más rugosa posible, sin perder la estabilidad del mismo. De esta forma la colocación de plantas y arbustos, ya sea natural o artificial, es mucho más fácil.

Al objeto de evitar procesos erosivos, los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de elementos de evacuación de aguas pluviales (obras de fábrica, cunetas, desviadores de flujo, pendiente transversal, etc). Estos elementos se calcularán y diseñarán para períodos de retorno de 10-25 años. Las obras de paso transversales dispondrán de un tamaño suficiente para evitar la obturación por rocas y restos vegetales, así como contendrán aletas para disipar la energía.

De forma general, se evitará las formas planas y aristas rectas en desmontes y terraplenes. La superficie del desmonte debe ser lo más rugosa posible, sin perder la estabilidad del mismo. De esta forma la colocación de plantas y arbustos, ya sea natural o artificial, es mucho más fácil.

Deberán tratarse las zonas que después de las obras de construcción hayan quedado compactadas, debiendo si fuera necesario, pasar una grada por el suelo compactado hasta mullirlo suficientemente.

5. Vegetación y fauna.

A fin de reducir las zonas degradadas, se delimitará, por ejemplo mediante cinta plástica, el área que comprenda las obras y las zonas de acceso donde haya vegetación de interés, con la finalidad de restringir el paso a la maquinaria a zonas ajenas al proyecto, reduciendo así, los impactos provocados por el trasiego de vehículos y personas. Con el fin de reducir al máximo la superficie afectada, deberá procurarse la utilización de los accesos e infraestructuras existentes.

Localización de instalaciones auxiliares: estas instalaciones (parque de maquinaria, oficinas, etc.) se situarán en zonas desprovistas de vegetación natural y alejada de los cauces. En el caso del parque de maquinaria deberá contar con la autorización del organismo ambiental competente.

La destrucción de la vegetación es susceptible de minimizarse con un adecuado diseño de las obras y de paliarse con una revegetación de las superficies desnudas generadas en la cubrición de zanjas y taludes.

La revegetación de las afectadas por el movimiento de maquinaria, trasiego de personal o instalaciones auxiliares, deberá hacerse con especies autóctonas, utilizando preferentemente alcornocques y un bajo matorral mediterráneo.

En la fase de construcción se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos se re-

trasará el inicio de las obras hasta que los pollos voladeros abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en nidos.

En orden a minimizar la incidencia sobre la vegetación y el paisaje, se deberá evitar efectuar un desbroce total del matorral en las zonas donde tenga algún valor.

6. Paisaje.

Los Proyectos de Urbanización o el documento que los sustituya, tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque entre otros los siguientes aspectos:

Análisis de las afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares; vertederos o escombreras de nueva creación; zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras; red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales; accesos y vías abiertas para la obra; carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

Actuaciones a realizar en las afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos: limpieza y tratamiento general y de los bordes en particular, nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales (que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona) y la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

Se justificará en el proyecto la necesidad del mantenimiento de los caminos trazados durante la fase de construcción, que en otro caso serán inmediatamente eliminados y restaurada la zona que ocupen.

El citado plan de restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. el promotor del proyecto remitirá al ayuntamiento, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del plan de restauración referenciado.

7. Agua.

No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.

No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

9. Materiales. Residuos.

Con el otorgamiento de la licencia de obra se establecerá la obligación del director de obra de velar, mediante la comprobación de albaranes y registros del contratista, por la correcta gestión de los residuos de la obra y procedencia de los aportes de préstamo. En el certificado final de obra se establecerá explícitamente el cumplimiento en ese sentido.

La construcción se realizará bajo la premisa del "Vertido Cero" de inertes, por lo que los materiales excedentes de excavaciones y movimientos de tierra, deberán ser utilizados en la propia obra. El Proyecto Técnico debe especificar en un capítulo el balance de tierras de modo de prevenir impactos provocados por el exceso o déficit de material. En el caso que haya excedentes se debe determinar que tramos de la obra presentan excedentes y buscar el emplazamiento donde acopiar los materiales. La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación. En el caso de déficit, se deben localizar las actividades extractivas más próximas a la obra capaces de suministrar materiales; los préstamos procederán siempre de canteras autorizadas.

La entidad promotora del proyecto tendrá obligatoriamente que poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, de modo de evitar los malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Los residuos no asimilables a urbanos habrán de tratarse por gestores autorizados. En el estudio económico y financiero del Plan Parcial ha de aparecer el gasto estimado correspondiente a la gestión de los residuos urbanos y de los servicios de limpieza y mantenimiento.

La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores. Los cambios de aceites usados por la maquinaria deberán realizarse en instalaciones fijas acondicionadas y autorizadas a tal efecto, que garanticen la correcta gestión de dichos aceites según establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo de 1989), caso de ser imposible se señalarán en el proyecto, al menos, los espacios propuestos y su acondicionamiento al efecto en obra y el gestor autorizado contratado para la gestión de los residuos. El aceite procedente del mantenimiento de las máquinas fijas se depositará en un recipiente estanco con todas las garantías y en el mínimo plazo deberá ser retirado por un gestor autorizado de residuos tóxicos y peligrosos, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y con el Reglamento que la desarrolla.

Las tierras limpias, sin restos de materiales derivados de la construcción o generados en las instalaciones de la obra, podrán reutilizarse.

9. Bienestar social.

El tráfico de maquinaria pesada que se produzca durante la fase de construcción, ha de planificarse en el proyecto de seguridad, contando con personal que controle y señale la presencia de maquinaria a los conductores que se desplazan por la misma. Deberá además planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, creando para ello rutas que las circunvalen y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar las zonas residenciales, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

9.1. Con el objeto de evitar la caída accidental de animales y personas a las zanjas, se deberá minimizar el tiempo que éstas permanezcan abiertas y se delimitará mediante cinta de plástico el perímetro de las mismas.

9.2. Para evitar el riesgo de incendios durante el desarrollo de las obras queda terminantemente prohibido la quema de cualquier material en el ámbito de la obra, debiendo disponer, en cualquier caso, de algún sistema apagafuegos (extintor) permanentemente en la misma.

9.3. Se comprobará que previo al inicio de las obras se han asegurado o restituido pasos, electricidad, abastecimiento y saneamiento de agua.

9.4. Se habrá de recomendar que la construcción se haga por fases que consideren unos tramos abarcables, que generalmente habrían estar comprendidos entre dos vías de carreteras o ferrocarril, con el fin de minimizar la afección posible sobre el tráfico y accesibilidad en la zona.

9.5. Debe mantenerse la accesibilidad a las instalaciones del entorno, para ello debe evitarse el impedimento, por estacionamiento u operaciones varias de la maquinaria pesada empleada en la construcción, de acceso a las fincas por parte de sus usuarios.

CAPÍTULO CUARTO

MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Artículo 9.4.1. Introducción.

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras del PGOU se debe establecer un sistema que garantice el cumplimiento de éstas, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 del R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre; la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.

El presente Programa de Vigilancia Ambiental se diseña en base a las siguientes premisas:

a) Con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo IV del R.D. citado anteriormente, la Ley 7/1994 y Reglamento correspondiente, el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo que establezca la Declaración de Impacto Ambiental se realizará por los órganos competentes por razón de la materia facultados para la autorización del Plan, sin perjuicio de la vigilancia que realice el organismo ambiental.

b) En el supuesto del PGOU es la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el órgano que lo aprueba definitivamente, quien comprobará que el Plan incorpora la Declaración de Impacto Ambiental que se produzca y de constatar que se está aplicando conforme a las autorizaciones que se realicen. El órgano ambiental es la Consejería de Medio Ambiente.

c) El Ayuntamiento de Málaga es el responsable de ejecutar las actuaciones a las que se obliga por este documento, mantener los registros y de informar a las Consejerías a solicitud de estas o a iniciativa propia de la evolución ambiental de la ejecución del PGOU.

d) Otros órganos administrativos, dentro de sus competencias y funciones de vigilancia, podrán colaborar o participar en las funciones de vigilancia y control por su acción general o acuerdo específico con cualquiera de las administraciones señaladas aquí como actores. Como por ejemplo la vigilancia de aquellas medidas que afecten a las zonas de dominio público y sus de protección.

El Ayuntamiento de Málaga ha puesto en marcha un proceso de Agenda 21 basado en indicadores. El EIA del PGOU realiza también una propuesta. Estos indicadores son un factor clave en Control y Seguimiento. La versión integradora propuesta en el EIA será en la que el Programa de Vigilancia se apoye. Todo ello sin perjuicio de mejoras en el futuro que garanticen la relación entre el indicador el factor indicado que habrán de ser comunicadas a los órganos sustantivo y ambiental.

Los objetivos del Programa Ciudad 21 están orientados a tres grandes fundamentos:

a) El uso sostenible de los recursos naturales en las ciudades: gestión de los residuos urbanos, el ciclo del agua y el uso eficiente y racional de la energía.

b) La mejora de la calidad del medio ambiente urbanos: mejora del paisaje y las zonas verdes, protección de la flora y la fauna, calidad del aire, protección contra la contaminación acústica y movilidad urbana.

c) Utilización de elementos instrumentales: educación y formación, participación, planificación y cooperación ambiental.

Artículo 9.4.2. Programa de vigilancia ambiental.

En base a todo lo anterior:

1. Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos del PGOU y de los Planes de Desarrollo del mismo.

1.1. Fines: verificar la adopción y adecuación de tales medidas en los documentos citados.

1.2. Acciones: certificación del Técnico Redactor de que el documento cumple con todos los condicionados ambientales incluidos en la Declaración de Impacto Ambiental. Remisión del Certificado a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Comprobación del organismo sustantivo, que en el supuesto de detectar anomalías, deberá instar al promotor a su corrección.

1.3. Responsables y momento de realizarla:

a) PGOU y Panes de Sectorización:

- Ayuntamiento, antes de la aprobación provisional.

- Consejería de Obras Públicas y Transportes (COPT), antes de la aprobación definitiva.

b) Planes Parciales, Proyectos de Urbanización o Documento Asimilable:

- Ayuntamiento, antes de su aprobación.

2. Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación.

2.1. Fines: comprobar que se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como los grados de eficacia de las mismas.

2.2. Acciones: inspección ocular; cuando se detecten desvíos o incumplimiento de medidas deberán corregirse.

2.3. Responsables y momento de realizarla:

a) Urbanizaciones:

- Dirección de Obra, durante la ejecución.

- Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del acta de recepción provisional de las mismas.

- COPT, igualmente.

b) Edificaciones:

- Dirección de Obra.

- Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del otorgamiento de la licencia de ocupación.

- COPT, igualmente.

En ambos casos, si las obras afectaran a zonas de dominio público y sus de protección, los entes titulares de las mismas podrán ejercer vigilancia del cumplimiento de las medidas relativas a esas zonas.

3. Vigilancia de las medidas relativas a las actividades afectadas a procedimientos de previsión ambiental conforme a la Ley 7/94, de 18 de mayo, de protección ambiental y sus reglamentos de desarrollo.

3.1. Fines: verificar el cumplimiento de todas las normas de carácter medioambiental que puedan establecerse en el PGOU, especialmente las relativas a vertidos líquidos, emisiones a la atmósfera y depósitos y tratamiento de residuos sólidos.

3.2. Acciones: para actividades de nueva implantación, sujetas o no a Calificación Ambiental: evaluación del Proyecto técnico y comprobación de la adopción de las medidas y del grado de eficacia de las mismas.

3.3. Responsables y momento de realizarla:

a) Ayuntamiento, al informar el Proyecto técnico durante el procedimiento de Calificación Ambiental, o en su caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación.

b) COPT, si ha de autorizar la implantación en suelo no urbanizable, antes de la resolución.

c) Comisión Interdepartamental Provincial, durante el procedimiento de Informe Ambiental.

4. Vigilancia de las medidas relativas a Residuos Sólidos y Urbanos e Inertes.

4.1. Fines: controlar la inexistencia de depósitos o vertederos incontrolados y corregir posibles impactos negativos.

4.2. Acciones: inspección periódica, y en su caso, limpieza y recuperación de uso del suelo.

4.3. Frecuencia: mensual.

4.4. Responsable:

a) Ayuntamiento.

5. Vigilancia de las medidas relativas a la Protección de Vías Pecuarias.

5.1. Fines: Verificar el cumplimiento de todas las Normas contenidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por D. 155/1998, de 21 de julio, contenidas en este documento.

5.2. Acciones:

a) Establecer una vigilancia de todas las vías pecuarias del municipio y recuperar su espacio legal para uso público.

b) Promover el deslinde de las vías existentes en el término municipal.

c) Proceder a la señalización de las mismas.

d) Garantizar la realización del programa y acciones de cumplimiento con la modificación de trazado de las vías pecuarias.

5.3. Frecuencia:

a) Las visitas de control se realizarán trimestralmente.

b) Responsable:

5.4. Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga con apoyo de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Vigilancia de las medidas relativas al Drenaje Superficial.

6.1. Fines: comprobar la inclusión en los proyectos de los drenajes adecuados y evitar que distintos tipos de residuos, acarreados por el agua o no, entorpezcan el correcto flujo de la escorrentía superficial ocasionando desbordamientos de los cauces naturales.

6.2. Acciones: revisión de documentos y comprobación periódicamente de la limpieza de los principales cauces que cruzan el municipio.

6.3. Frecuencia: la operación se realizará anualmente, justo antes del comienzo de la época de lluvias (septiembre-octubre).

6.4. Responsable:

a) El Ayuntamiento que podrá solicitar apoyo a la Confederación Hidrográfica del Sur.

7. Vigilancia de las medidas relativas a la Protección de las Aguas Subterráneas.

7.1. Fines: Proteger las aguas subterráneas del término municipal frente a posibles agentes contaminantes de origen agrícola, industrial o doméstico.

7.2. Acciones:

a) Vigilar que no se realicen vertidos directos a los cauces o al terreno, como así también el establecimiento de vertederos de residuos, y otros usos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas.

b) Establecer una vigilancia de las dosis de abonado aplicadas por los agricultores y en los campos de golf.

c) Tomar muestras de agua subterránea para determinar el grado de contaminación que presentan.

d) Promover la utilización de abonados orgánicos y fomentar la agricultura ecológica.

7.3. Frecuencia:

a) Las inspecciones de vertidos se realizarán mensualmente, especialmente en aquellas zonas que por las actividades que se realicen o por su carácter de trasera y cercanía a urbanizadas sean susceptibles de recibir vertidos.

b) Las visitas de control de abonado se realizarán especialmente en las épocas de aplicación para cada tipo de cultivo.

c) La toma de muestras de agua subterránea para su posterior análisis se realizará, en zonas potencialmente contaminadas y vulnerables, al menos una vez al trimestre.

d) Los programas de actuación se revisarán, al menos, cada cuatro años, y se modificarán si fuera necesario.

7.4. Responsables:

a) Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación; Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Ayuntamiento de Málaga.

8. Vigilancia de las medidas relativas a las Parcelaciones Urbanísticas en SNU.

8.1. Fines: comprobar que no se implanten usos residenciales marginales en Suelo No Urbanizable.

8.2. Acciones: inspección ocular; cuando se detecten desvíos o incumplimiento de medidas, deberán corregirse.

8.3. Responsables y momento de realizarla:

a) El Ayuntamiento deberá vigilar celosamente cualquier tipo de nueva implantación de urbanización en Suelo No Urbanizable, para detener lo antes posible la ejecución de las obras previa sanción económica a la entidad promotora de la misma.

b) Si las obras afectaran a zonas de Dominio Público y sus de protección, los entes titulares de las mismas ejercerán la vigilancia del cumplimiento de las medidas relativas a esas zonas.

9. Vigilancia de las medidas relativas a las emisiones de ruidos.

9.1. Fines: comprobar que los niveles de contaminación acústica y vibratoria no sobrepasen los límites marcados por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.

9.2. Acciones: inspección periódica de zonas donde se detecten desvíos o incumplimiento de medidas, o bien existan quejas al respecto por parte de los vecinos.

9.3. Frecuencia:

a) Mensual en las zonas de nueva construcción, durante el tiempo que duren las obras.

b) Mensual en las industriales próximas a zonas residenciales.

9.4. Responsable:

a) Ayuntamiento de Málaga.

10. Vigilancia de las medidas relativas a la preservación de zonas arqueológicas.

10.1. Fines: preservar y proteger las Zonas Arqueológicas del municipio de Málaga de las posibles incidencias ocasionadas por usos o actividades que se registren en sus inmediaciones.

10.2. Acciones: inspección periódica para asegurar la no afección del yacimiento.

10.3. Frecuencia: trimestral.

10.4. Responsable:

a) Delegación Provincial de Cultura y Ayuntamiento.

La Consejería de Cultura podrá ampliar el perímetro de protección de los yacimientos detectados si lo considera necesario, como así también incorporar al inventario de yacimientos arqueológicos nuevas zonas que se descubran. En este sentido, el Ayuntamiento participará en la confección y actualización del inventario de yacimientos arqueológicos y de los bienes de interés histórico-artísticos del municipio.

11. Vigilancia de las medidas relativas a las emisiones a la atmósfera.

11.1. Fines: controlar que las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases no sean superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.

11.2. Acciones: inspección periódica de las industrias radicadas en el municipio. Inspección durante la ejecución de las obras que se lleven a cabo en suelo urbano y urbanizable.

11.3. Frecuencia: mensual.

11.4. Responsable:

a) Ayuntamiento de Málaga.

12. Seguimiento de las metas ambientales que se plantea el PGOU.

12.1. Fines: establecer una lista de indicadores susceptibles de establecer la situación ambiental general del municipi-

pio, de cada área y de los efectos de las acciones puestas en marcha por el PGOU.

12.2. Acciones: comprobación periódica de la evolución de los diferentes parámetros.

12.3. Frecuencia: datos trimestrales como mínimo de todos los parámetros e informe anual general de evaluación. Cada cinco años se realizará una evaluación y corrección en cada caso.

12.4. Responsable:

a) Ayuntamiento.

Los indicadores en los que se basa el Programa Agenda 21 son un factor clave en Control y Seguimiento. La versión integradora propuesta en este documento será en la que el Programa de Vigilancia se apoye, todo ello, sin perjuicio de mejoras en el futuro que garanticen la relación entre el indicador y el factor indicado que habrán de ser comunicadas a los órganos sustantivo y ambiental.

MEDIO NATURAL
Usos del suelo
Distribución de los usos del suelo.
Nº de núcleos de población.
Bienes Protegidos del territorio
Superficie de los espacios naturales protegidos
(% de la superficie total del término).
Km de Vías Pecuarias.
Riesgos Naturales
Superficie afectada por una erosión alta o muy alta.
MEDIO URBANO
El ciclo del Agua
Consumo de agua
Consumo anual de agua per cápita.
Porcentaje de pérdidas teóricas de agua urbana.
Porcentaje de viviendas con contadores individuales y/o sistemas economizadores de agua.
Proyectos de jardinería mediterránea.
Ordenanza municipal para el ahorro de agua.
Depuración y tratamiento de agua residual urbana
Grado de cobertura de las instalaciones de aguas residuales urbanas.
Porcentaje de vertidos depurados respecto a los vertidos totales.
Porcentaje de vertidos con sistemas de depuración terciaria.
Reutilización de aguas residuales urbanas
Porcentaje de reutilización de aguas residuales urbanas por tipología de destino.
Porcentaje de aprovechamiento de lodos de aguas residuales para valoración energética o agrícola.
Residuos urbanos
Generación de residuos
Desviación de la generación de residuos urbanos per cápita del municipio respecto a la media provincial.
Sistema de tratamientos de residuos
Porcentaje de población servida por vertederos controlados.
Porcentaje de población que utiliza plantas de recuperación y compostaje.
Recogida selectiva de residuos
Grado de cobertura del parque de contenedores para la recogida selectiva por tipologías de residuos.
Recogida selectiva por fracciones reciclables.
Ratio de punto limpio por habitante.
Número de entradas en punto limpio por habitante y año.
Energía
Consumo de energía eléctrica
Consumo doméstico de electricidad por mil habitantes y año. Incremento.
Número de conexiones a la red de gas natural.

Ahorro y eficiencia energética
Porcentaje de edificios que han conseguido el certificado de eficiencia energética respecto al total de edificios.
Ratio de paneles solares por 1000 habitantes.
Porcentaje de edificios públicos que utilizan algún tipo de energía renovable respecto al total de edificios públicos.
Ordenanza municipal para el uso racional y eficiente de la energía
Calidad del aire
Valoración global de la calidad del aire
Número de días al año con calificaciones regular, mala o muy mala en la valoración global de la calidad de la atmósfera en el municipio.
Calificación de la calidad del aire según contaminantes
Número de veces al año que se supera el umbral de protección de la salud humana y el umbral de información a la población para el ozono.
Ruido
Actuaciones contra la contaminación acústica
Declaración de zonas de saturación acústica.
Mapas Acústicos.
Incremento del número de sanciones a motos.
Regulación municipal para la prevención de ruidos y vibraciones
Ordenanzas sobre ruidos y vibraciones.
Paisaje urbano
Espacios municipales de valor natural y/o paisajístico
Recursos paisajísticos en el medio natural, según usos del suelo (forestal arbolado, forestal desarbolado y vegetación natural, zonas húmedas, etc.).
Restauración de paisajísticas de entornos urbanos
Superficie de paisajísticas recuperadas respecto al total de degradadas.
Programas de integración de infraestructuras con impacto paisajístico significativo.
Paisajes de alto valor histórico
Grado de conservación de edificios antiguos singulares: número de ayudas a la rehabilitación.
Zonas verdes y espacios libres
Dotación de zonas verdes
Metros cuadrados de zonas verdes por habitante en la ciudad.
Desviación al estándar legal de 5 m ² /habitante de la dotación de zonas verdes de la ciudad.
Metros cuadrados de zonas verdes respecto al número total de viviendas.
Recursos relacionados con la gestión y el mantenimiento de las zonas verdes
Fórmulas de mantenimiento de zonas verdes: tipo de agua suministrada para riego (potable/no potable) y sistema de riego empleado.
Recursos para el mantenimiento de las zonas verdes.
Flora y fauna urbana
Número de árboles por habitante en la ciudad.
Ordenanza Municipal de Arbolado Urbano.
Porcentaje de especies autóctonas de vegetación.
Conservación de la fauna
Inspecciones realizadas sobre especies de inmaduros, exóticas o protegidas.
Superpoblación de especies
Control de superpoblación de especies.
Grado de población de la flora y la fauna urbanas
Porcentaje de edificios rehabilitados con medidas para la protección de aves.
Movilidad urbano
Dotación de autobuses públicos
Ratio de autobuses públicos por habitante en el municipio.
Dotación de carriles bici
Ratio de carriles-bici por mil habitantes en el municipio.
Grado de peatonalización
Porcentaje de calles con prioridad para peatones.
Implantación de medidas para el fomento de modos de transporte sostenible
Grado de implantación de medidas para fomentar modos de transporte sostenible.

MEDIO SOCIO-ECONÓMICO
Población y territorio
Evolución de la población
Evolución de la población que vive en el municipio.
Incremento relativo de la población
Ocupación urbana del suelo
Porcentaje de superficie urbana y urbanizable respecto a la superficie total del municipio y la densidad de población.
Número de licencias concedidas para la rehabilitación de viviendas.
Educación ambiental, Comunicación y Participación ciudadana
Actividades de educación ambiental y comunicación
Número de equipamientos dedicados a la educación ambiental y a la comunicación.
Programación estable y continuada de educación ambiental y comunicación.
Número y diversidad de campañas de sensibilización para la adopción de buenas prácticas ambientales.
Porcentaje de población escolar que accede a programas de educación ambiental organizados por el Ayuntamiento.
Porcentaje de población receptora de campañas de sensibilización para la adopción de buenas prácticas ambientales
Participación ciudadana en temas ambientales
Consejo Local de Medio Ambiente.
Ratio de asociaciones y ONGs por cada 1.000 habitantes.

CAPÍTULO QUINTO

PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO

Artículo 9.5.1. Regulación sobre la publicidad en carretera.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de su propia legislación sectorial. Asimismo, será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía. En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación especial sobre la materia.

Artículo 9.5.2. Regulación de carteles y otros medios de publicidad en edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente. En el PEPRI CENTRO en edificios catalogados se estará además de lo anterior, a lo dispuesto en sus Normas específicas. En los supuestos previstos en la misma, será de aplicación la Ordenanza Municipal de vallas publicitarias.

Artículo 9.5.3. Solares.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, de conformidad con lo establecido en los artículos 3.34 y 3.3.10 de la presente normativa.

Artículo 9.5.4. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Excepto en zonificación industrial, se prohíbe la instalación de conductos para renovación de aire, evacuación de humos, vahos, olores, etcétera, así como la instalación de cualquier tipo de maquinaria, sobre la fachada exterior de los edificios.

Artículo 9.5.5. Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Artículo 9.5.6. Ámbitos de aplicación.

Las siguientes disposiciones serán de obligado cumplimiento en los ámbitos que a continuación se relacionan:

1. Red viaria en sus partes destinadas total o parcialmente al tránsito peatonal.
2. Zonas calificadas urbanísticamente como espacios libres de uso público destinados a partes, jardines y de ocio.
3. Edificios y libres anejas de uso público.
4. Servicios de transporte público.
5. Los elementos de mobiliario contenidos en los anteriores.

Artículo 9.5.7. Condiciones de seguridad.

1. Se garantizará permanentemente la seguridad de todas las personas y bienes en el normal uso de los lugares, vehículos y elementos definidos en el artículo anterior.
2. Se entenderá que un lugar, vehículo o elemento adolece de falta de seguridad, o que es peligroso, si evidencia notorios motivos de peligrosidad o, si habiéndose producido un accidente en un uso normal, se pueda establecer razonablemente una relación causa efecto respecto de una deficiencia.

Artículo 9.5.8. Condiciones de accesibilidad.

1. Se garantizará permanentemente la libre accesibilidad a todas las parcelas, zonas, edificios públicos o privados, y a todos los elementos de uso público servidos por la red viaria destinada total o parcialmente al tránsito peatonal; igualmente a todas las plantas, dependencias y locales de uso público capaces para una cabida de 300 o más personas, siempre que no implique la alteración de arquitectura con valores culturales reconocidos (de acuerdo con el método de cálculo por tipos de la norma NBE-CPI 91), y a todos los vehículos de transporte público.
2. De la misma manera se afectarán los espacios libres de uso público autónomos o anejos a edificios de uso público, salvo los que por su topografía y condiciones naturales sean de adecuación difícil o impropio con su carácter. No obstante, podrá destinarse hasta un 15% de su superficie a lugares dotados de acceso no apto a personas de movilidad reducida si se justifica por su uso específico o por su carácter estético.
3. La accesibilidad así descrita se extenderá a todas las personas capaces de desplazarse de manera autónoma o mediante la ayuda de un acompañante y/o con ayuda técnica. Se entenderá que no hay libre accesibilidad si ésta no es posible o es peligrosa en las condiciones normales del usuario.

Artículo 9.5.9. Condiciones de legibilidad.

Los lugares, vehículos y elementos sujetos a éstas disposiciones, de manera permanente deberán favorecer el fácil uso de los mismos mediante la inmediata percepción e identificación, tanto de los objetos globalmente, como de sus partes. En su caso, la comprensión de los mensajes se facilitará mediante el uso de códigos lingüísticos de acuerdo común, accesible tanto a forasteros como a personas de bajo nivel intelectual. Se evitará la marginación de invidentes e hipoacústicos.

Artículo 9.5.10. Condiciones de manejabilidad.

Todos los objetos susceptibles de manipulación por parte del usuario público deberán ser manejables por cualquier persona, aún en condiciones de movilidad, alcance, coordinación, percepción o comprensión disminuidas.

Artículo 9.5.11. Condiciones de habitabilidad.

1. Los lugares y vehículos aquí considerados, deberán proporcionar una adecuada habitabilidad a todos sus usuarios sin distinciones.

2. Las personas con discapacidad no verán mermadas las condiciones de estancia y disfrute por motivos de falta de espacio adecuados (no marginal) o de servicios adaptados a sus circunstancias. Salvo disposición expresa, la proporción de usuarios en esas condiciones especiales se establece en un 2% de las plazas previstas.

Artículo 9.5.12. Condiciones complementarias.

1. No se permitirán actividades que reduzcan las condiciones normales de seguridad, accesibilidad, legibilidad, manejabilidad y habitabilidad. Estas condiciones deberán ser mantenidas sin merma permanente, incluso en adversas condiciones climáticas, situaciones de obras, ocupaciones temporales, etc.

2. En caso de conflicto, el cumplimiento de la condición de seguridad prevalecerá sobre la de accesibilidad, y ambas sobre las demás condiciones que se especifican en las presentes disposiciones.

Artículo 9.5.13. Conexiones peatonales en la red viaria.

1. En la red viaria se establecen, para el suelo urbano, las distancias máximas de conexión peatonal que a continuación se señalan:

1.1. En comerciales o con densidad residencial superior a 20 viviendas por hectárea: 125 metros.

1.2. En con densidad residencial inferior a 20 viviendas por hectárea: 250.

1.3. A través de autopistas y autopistas: 500 metros.

1.4. En todos los casos, en los encuentros entre calles al mismo nivel.

2. Las conexiones peatonales carecerán en todos los casos, salvo por motivos de seguridad, de barreras al desplazamiento de personas con movilidad reducida.

Artículo 9.5.14. Condiciones de los itinerarios peatonales.

1. Los pavimentos no serán inundables, deslizantes o inestables en ninguna circunstancia.

2. Las anchuras mínimas de los itinerarios peatonales se ajustarán a lo siguiente:

2.1. En el viario y espacios libres, aún en situaciones provisionales: 1,20 metros.

2.2. En aceras de calles con anchura total superior a 8 metros: 1,50 metros; debiendo sumar las dos aceras una anchura no inferior al 60% de la latitud total de la calle.

2.3. En las zonas de los edificios públicos, el ancho mínimo de las dependencias no unipersonales ni destinadas a la comunicación vertical será de 1,50 metros, y el de los pasos en cualquier caso, incluso huecos, situaciones provisionales, entre mobiliario, etc., 0,80 metros.

3. Las calles con anchura total inferior a 5 metros se considerarán peatonales con eventual tolerancia para el tráfico rodado y carecerán de diferencia de alturas entre aceras y calzada.

4. Las aceras con anchuras iguales o mayores a 3 metros y en calles peatonales con ancho mínimo de 7 metros serán arboladas. Se exceptuarán las calles existentes allí donde la función, el carácter o la disposición de las infraestructuras lo desaconsejen.

Artículo 9.5.15. Condiciones de las concesiones de ocupación.

1. No se autorizarán concesiones de ocupación en la vía pública en espacios peatonales o aceras con anchura inferior a 3 metros, debiendo dejar en todo caso pasos peatonales libres con una anchura no inferior a 1,50 metros.

Los elementos que materialicen la concesión serán desmontables o de transporte íntegro.

2. El tiempo de concesión no será indefinido y expirará automáticamente en los siguientes supuestos:

2.1. Constatación de merma de las condiciones de seguridad, accesibilidad, legibilidad ó manejabilidad del bien público afectado.

2.2. Constatación de que cualquier bien municipal resulte dañado o mermado en su servicio.

Artículo 9.5.16. Condiciones para la ejecución de obras afectando vías y espacios libres públicos.

En los casos de obras privadas o públicas que para su ejecución se necesite la ocupación o afectación temporal de la vía pública, las condiciones que se deberán observar serán las siguientes:

1. En caso de necesidad se dispondrá itinerarios peatonales alternativos de anchura mínima 1,20 metros debidamente protegidos y señalizados.

2. En los viales dotados de zonas de aparcamiento, serán éstas las que deban ocuparse con preferencia a las aceras.

3.4. Las obras no deberán prolongarse en la red viaria más de seis meses. En caso de obras de gran envergadura, estas deberán sementarse en tramos cuyo plazo de ejecución se ajusten a dicho límite.

4. Después de ejecutada cualquier obra, aunque sea exterior a los ámbitos definidos en el artículo 10.4.6, pero afecten a dichos bienes públicos, éstos serán repuestos, teniendo al menos las mismas características que antes de la actuación.

TÍTULO X

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

RECURSOS OBJETO DE PROTECCIÓN

Artículo 10.1.1. Clases.

El patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico, regulado en este Capítulo, está constituido por los siguientes recursos:

1. Arqueológicos y Paleontológicos.

2. Arquitectónicos y monumentales.

3. Jardines de interés y especies arbóreas protegidas.

CAPÍTULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.2.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de las presentes Normas la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y ejercer la tutela sobre los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Málaga, sea cual sea su estado de conservación, subyacentes o emergentes y

sean cuales sean las determinaciones de protección que las figuras vigentes de planeamiento les confieran actualmente.

Artículo 10.2.2. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio arqueológico, según la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, según el artículo 40.1, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Tienen la misma consideración los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

2. Así pues el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

2.1. Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellas bajo cota de superficie.

2.2. Patrimonio Arqueológico Emergente: constituido por los bienes inmuebles situados sobre cotas de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 10.2.3. Obligatoriedad.

Las intervenciones constructivas, sean de orden arquitectónico o urbanístico, que pretendan realizarse en el ámbito del presente Plan, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de rango superior.

Artículo 10.2.4. Regulación y tipología de las actividades arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes a que se refiere esta Ordenanza, en lo relativo a las actividades arqueológicas se aplicará lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. En una intervención podrán ser aplicadas distintas modalidades de actividades sean de prospección en suelos no protegidos y/o tipos de excavación arqueológicas.

3. En todo caso, la licencia de uso del suelo y edificación en las zonas protegidas, estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como de la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su evolución.

Estos trabajos deberán llevarse a cabo en un plazo máximo estimado de dos meses por parcela (entendiendo la agregación de las mismas con dicho incremento temporal). Dichos plazos pueden verse ampliados por evidente interés de la investigación de los restos aparecidos, a indicación de las administraciones competentes.

Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, acordará:

a) La ratificación de la licencia y las medidas a adoptar para garantizar la conservación de los restos.

b) Excepcionalmente, en caso de singular importancia y demostrado valor arqueológico, la anulación de la licencia en todos sus efectos, en base a la no idoneidad de la misma.

c) Lo contemplado en el art. 10.2.19, apartado 5, que permite simultanear los trabajos de investigación y de edificación.

Artículo 10.2.5. Procedimiento e intervención municipal.

1. Cuando deba realizarse una intervención arqueológica en el Término Municipal será necesaria la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico arqueólogo competente. Los contenidos se atenderán a las pautas establecidas en el Título III del Decreto 168/2003, de 17

de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Asimismo, deberán atender los parámetros recomendados a las intervenciones y los objetivos de investigación propuestos en la Ficha de Catalogación de cada Zona o yacimiento urbano.

Además, será pública la consulta de los antecedentes excavados, dando acceso al Registro de Intervenciones Arqueológicas (RIA) desde el año 1986.

2. Los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo informarán en el plazo de 15 días sobre la idoneidad y adecuación del proyecto de investigación arqueológica al planeamiento vigente, pudiendo solicitar las modificaciones oportunas, que serán notificadas a la Consejería de Cultura, para su conocimiento previamente a la autorización del proyecto conforme a la normativa vigente.

3. La Consejería de Cultura, una vez autorizada la actividad arqueológica, remitirá la resolución sobre dicha autorización a la Gerencia de Urbanismo para que se puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a los efectos del artículo 29 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

4. Con 15 días de antelación se comunicará a la Gerencia de Urbanismo el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su supervisión y control.

5. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.

6. Al finalizar los trabajos arqueológicos, en caso de sondeo o excavación el técnico arqueólogo o el promotor, hará entrega, a los servicios municipales en el plazo de 30 días, del informe preliminar, donde se recojan los resultados previos y las recomendaciones sobre medidas a adoptar referentes a la conservación del patrimonio arqueológico intervenido, conforme al contenido del informe regulado en el artículo 2.6.5 de estas normas. Podrá requerirse al promotor la subsanación de la documentación en el plazo de 20 días.

7. Los servicios municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos y a la vista de la aplicación del Baremo (art. 2.6.5, apartado 8), emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en su caso a las correspondientes de la licencia de obras, a la vista de la resolución normativa de la Consejería de Cultura.

8. En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).

9. Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de un año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberá remitirse a la Gerencia de Urbanismo, pudiendo condicionar su entrega la licencia de primera ocupación.

10. En caso de control de movimiento de tierras o Vigilancia arqueológica la licencia de primera ocupación quedará condicionada a la entrega del informe con los resultados.

11. Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización, para dirigir una intervención arqueológica en el ámbito del presente Plan, el haber entregado los correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores y en los plazos fijados para cada documento.

12. En las denominadas Zonas de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable, los instrumentos de planeamiento idóneos para su ordenación contemplarán, en todo caso, la protección del Patrimonio Arqueológico en sus determinaciones.

13. Respecto a las parcelas que se encuentran en la Zona de Protección Arqueológica núm. 1 afectados por el trazado del Recinto Medieval, en el Sector 2 del Cementerio islámico (yacimiento 073), por el trazado de la muralla fenicia (yacimiento 025), la muralla romana (yacimiento 032) y las cercas de los arrabales (yacimiento 075 y 076) o en aquellos donde pueda preverse la aparición de restos con interés patrimonial y a la vista de informe municipal favorable, una vez que el interesado tras solicitar la prestación del servicio arqueológico municipal o particular presente proyecto de investigación aprobado por la Consejería de Cultura, el ayuntamiento podrá autorizar la demolición de los edificios (siempre que no se encuentren sometidos a algún tipo de protección integral o arquitectónica) sin la necesidad de que vaya acompañada de la petición de licencia en construcción.

La intervención arqueológica deberá iniciarse en el plazo de quince días desde la demolición.

La licencia de construcción deberá ser solicitada en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación al interesado de la resolución de la Administración Cultural prevista en el artículo 33 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tras la finalización de los trabajos de excavación.

De conformidad con el artículo 150 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, agotado dicho plazo y caso de no cumplirse este extremo, comportará la inclusión automática de la parcela en el Registro Municipal de Solares que se le dará traslado.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 10.2.6. Ámbitos de Protección: Sectores y Catalogación de bienes.

El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección del Patrimonio Arqueológico:

1. Zonificación del Casco Histórico. La propuesta surge de la revisión de la contenida en el PEPRI Centro de 1990, realizada para la redacción de la Carta Arqueológica. De los planos de propuesta de las áreas de doblamiento recogidos en la carta arqueológica, se desprenden otros de normativa de intervención ajustando la delimitación al parcelario, de modo restrictivo, según la siguiente relación.

Zona 1. Conjunto Gibralfaro, Alcazaba, Teatro Romano (fichas 029, 066 y 067).

Zona 2. Recinto murado de la ciudad islámica (ficha 068).

Zona 3. Núcleo de la ciudad fundacional (ficha 025 y 027).

Zona 4. Beatas (ficha 028).

Zona 5. Granada sur (ficha 031).

Zona 6. Catedral (ficha 025, 031, 070).

Zona 7. Barrios interiores de la medina (ficha 092).

Zona 8. San Julián (ficha 031).

Zona 9. Camas- Nueva – San Juan (ficha 072).

Zona 10. Norte de la Plaza Mayor (ficha 031).

Zona 11. Cortidurias (ficha 072).

Zona 12. Marqués de Larios-Plaza del Obispo (ficha 032 y 072).

Zona 13. Arrabal de Funtanalla. Ollerías (ficha 076).

Zona 14. Cementerio Islámico de Yabal Faruh (ficha 073).

2. En las zonas relacionadas en el apartado anterior, que resultan incorporadas al presente Plan General, será de aplicación la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico contenida en sus respectivas fichas de catalogación.

3. Se aplicarán de forma supletoria, las determinaciones del presente Plan General para todos aquellos aspectos no regulados en los instrumentos de planeamiento incorporados.

4. Las zonas urbanas con yacimientos relacionados.

El Plan General prevé la redacción de la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico para los siguientes sectores externos al casco histórico.

Zona 15. Trinidad-Perchel Arrabal de Attabanin (ficha 075).

Zona 16. Paseo de los Tilos-Gerona (ficha 043).

Zona 17. Sector del Camino de Antequera. Captaciones y Alcubillas de la Culebra y Almendral del Rey (S. XVI) (ficha 085).

Zona 18. Márgenes del Río Guadalmedina (ficha 035.)

Zona 19. Casco Urbano de Churriana (ficha 049 y 078).

Zona 20. Sector urbano atravesado por el Acueducto de San Telmo (ficha 087).

Zona 21. Antiguo Camino de Cártama (Avda. Ortega y Gasset) (ficha 050).

Zona 22. Núcleo urbano de Olías y Pago de Jarazmín (ficha 051).

Zona 23. Enclaves Alfareros dispersos romanos y tardíos jalonando la vía de salida a Churriana (Paseo de los Tilos, Carranque, Haza Honda, Polígono Industrial Guadalhorce) y a Campanillas (Cañahones, Tarajal) (ficha 043).

Zona 24. Puerto de la Torre y Sector urbano de Campanillas (pendiente de catalogación).

Artículo 10.2.7. Patrimonio Arqueológico Subyacente. Definición de suelo privado y espacio público.

1. Se entiende por suelo privado, a los efectos de las presentes Normas, el suelo sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, a diferencia de aquellos otros con carácter de espacio público (calle, plaza, parque, etc.), que se consideran en el apartado siguiente.

2. Se consideran espacios públicos, a los efectos de las presentes Normas, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública, no se incluirán aquí, por tanto los restantes suelos dotacionales. Son dotaciones de uso público y titularidad privada.

Artículo 10.2.8. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico.

Tipo BIC. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección en base a la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza estratigráfica o la singularidad y rareza del tipo de yacimiento.

Tipo I. En ese nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con la posibilidad de cambio del destino urbanístico de los terrenos (Identificable con el anterior nivel de Protección Integral o tipos A de Yacimiento en el PGOUM de 1997).

La delimitación expresada en plano se entenderá como provisional, mientras no se realicen los estudios correspondientes que delimiten con exactitud el área protegida.

Tipo II. En este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. Identificable con el Tipo B del anterior Plan General, establece intervención arqueológica obligatoria.

Tipo III. Se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsible o hipotéticos e interés, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.

Asimismo, en las zonas incluidas en el apartado anterior, cuando el proyecto de edificación impida la excavación en extensión, se llevará a cabo un control de movimiento de tierras con vigilancia arqueológica en las afecciones que produzca el proyecto de obras.

Identificable con el nivel C del anterior Plan General, establece un control de movimiento de tierras obligatorio. Así

mismo, cautelarmente se podrán realizar, según las condiciones en que se encuentren los restos, teledetecciones, prospecciones, sondeos o catas mecánicas previas a la edificación.

2. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 10.2.9. Patrimonio Arqueológico subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

En cualquier caso, la superficie de excavación no podrá ser menor del 50% de la parcela, salvo especiales características o razones de seguridad aconsejen un porcentaje menor, expresamente indicado en el informe de esta Sección. Deberá agotarse la secuencia arqueológica sobre el 25-30 % de la superficie de intervención.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de los existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial, exceptuando los trazados defensivos y muros portuarios.

SECCIÓN 3.ª NORMAS DE PROTECCIÓN AL EXTERIOR DEL SUELO URBANO

Artículo 10.2.10. Patrimonio Arqueológico Subyacente: Zonas objeto de protección.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen las siguientes zonas de protección:

Zonas de Protección Singular: Engloban yacimientos arqueológicos e inmuebles, generalmente con el máximo grado de protección legal, en las que, dadas sus características singulares de conservación, habrá que potenciar intervenciones integrales de puesta en valor.

Zonas de Reserva Arqueológica. Engloban yacimientos arqueológicos convencionales en los que habrán de prevalecer los criterios de protección y conservación sobre cualquier otra actividad.

Zonas de Conservación Preventiva. Engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

2. El presente Plan General constituye el Catálogo de Zonas de Protección del Patrimonio en el ámbito exterior al Conjunto Histórico como documento complementario previsto en el artículo 16 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este catálogo se incorpora en Registro de bienes protegidos y servidumbres del Capítulo 5 del presente Título; y contiene la relación detallada e identificación precisa de las zonas estableciendo en sus fichas las características y condiciones particulares de protección. Así mismo se catalogan los espacios de interés paleontológico en la sección 7.^a

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

4. Será preceptivo en las áreas identificadas como Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelos Urbanos no consolidados, ante los cambios de uso, la verificación de prospecciones previas antes de su aprobación y ejecución, correspondiendo los costes al promotor, como medida cautelar dirigida a la detección de restos arqueológicos, en aquellos sectores susceptibles de contener yacimientos, que serán debidamente señalados en sus correspondientes fichas de planeamiento.

Artículo 10.2.11. Zonas de Protección singular.

En las zonas de Protección Singular, además de las normas generales del presente capítulo que resulten de aplicación, deberán respetarse las siguientes condiciones particulares:

1. Yacimientos con alguna categoría de protección legal.

1.1. Cualquier tipo de obra o intervención que se pretenda realizar sobre el área delimitada a los efectos de su protección legal, habrá de ser informado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente. En cualquier caso, las actuaciones arqueológicas que se realicen sobre estos bienes deberán enfocarse desde una óptica integral y acorde con las obras que las motiven.

1.2. En el resto del área delimitada, toda obra o intervención deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensivo o completarse mediante sondeos arqueológicos.

2. En el resto de los yacimientos, cualquier tipo de obra o intervención tendrá como fin la protección y puesta en valor de aquellos. En cualquier caso, toda actuación que suponga movimientos de tierra o se proyecte sobre los inmuebles habrá de contemplar una actuación arqueológica preventiva acorde con dicha actuación.

Artículo 10.2.12. Zonas de Reserva Arqueológica.

En las zonas de Reserva Arqueológica, además de las normas generales del presente capítulo que resulten de aplicación, deberán respetarse las siguientes condiciones particulares:

1. En suelo no urbanizable: las medidas de protección se concretarán en el mantenimiento de los usos agropecuarios actuales, prohibiéndose cualquier actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico, salvo aquellas que vayan encaminadas a la consecución de objetivos científicos.

2. En suelo urbanizable: los instrumentos de planeamiento idóneos para la ordenación de este suelo concretarán las medidas de protección de los yacimientos arqueológicos, concentrando sobre éstos los espacios libres propuestos en el diseño de la nueva ordenación. Durante el período de redacción de dicho planeamiento se acometerán medidas de análisis preventivo, cuyo resultado deberá incorporarse a sus determinaciones, utilizándose para ello las distintas modalidades de actividades arqueológicas recogidas en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Con carácter transitorio y hasta la redacción del correspondiente planeamiento, en

estas zonas se aplicarán, como medidas cautelares, las del apartado anterior.

3. Tendrán la misma consideración los terrenos no alterados de las parcelas parcialmente excavadas o de los inmuebles en rehabilitación.

Artículo 10.2.13. Zonas de Conservación Preventiva.

Toda actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del patrimonio Arqueológico y/o paleontológico, deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensiva o completarse mediante sondeos arqueológicos.

Artículo 10.2.14. Patrimonio Arqueológico Subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afición que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

Artículo 10.2.15. Patrimonio Arqueológico emergente: Ámbito o inmuebles cautelados.

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito exterior del Conjunto Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles:

1. Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica (Casas solariegas, cortijos tradicionales, lagares, molinos u otros de carácter etnológico, así como las instalaciones manufactureras e industriales de época más recientes que se recogen en el Catálogo de Instalaciones Industriales.

2. Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio y análisis de sus estructuras o acabados.

Artículo 10.2.16. Patrimonio Arqueológico Emergente: Grados de protección y tipo de intervención.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

Tipo I. Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Tipo II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y los espacios que conforman.

2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Ar-

queológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

2.1. Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra o puedan afectarse los existentes por nuevos revocos.

2.2. Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

2.3. Control de aperturas de zanjas, remociones de soleiras o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

2.4. Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

SECCIÓN 4.ª NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Artículo 10.2.17. Patrimonio Arqueológico Emergente: Ámbito o inmuebles cautelados.

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito del Conjunto Histórico y que lo constituyen los siguientes inmuebles:

1. Aquellos inmuebles que, por su importancia histórica, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica, relacionados en el Catálogo de Inmuebles protegidos, especialmente los datados en los siglos XVI-XVIII, de carácter civil, militar o religioso.

2. Los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con una potencial relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquellos.

3. Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio o análisis de sus estructuras, o tipología decorativa (por ejemplo la decoración pintada propia de las fachadas barrocas), según recoge la relación en la sección 6ª del presente Título, con la consideración de protección arquitectónica 2.

Artículo 10.2.18. Tipos de protección y de intervención del Patrimonio Arqueológico emergente.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función de la intervención y alcance de las obras a realizar sobre el inmueble protegido:

Tipo I. Se aplicará cuando el nivel de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose a la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Tipo II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y los espacios que conforman, al menos un 30% de la superficie construida.

2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

a) Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra o puedan afectarse los existentes por nuevos revocos.

b) Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada por los recalces contemplados en el proyecto de obra.

c) Control de apertura de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

d) Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Específicamente queda regulada la intervención de recuperación y puesta en valor de las "Arquitecturas Pintadas de Málaga" sobre la Relación de inmuebles que se recoge en la sección 6.ª y contempla el artículo 10.2.17 de estas normas (Plano de Protecciones del PAM-PEPRI, CENTRO E.1:2000) debido a su valor histórico, artístico, urbanístico y de rescate de la propia imagen de la ciudad.

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

SECCIÓN 5.ª GESTIÓN MUNICIPAL

Artículo 10.2.19. Criterios de conservación.

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

2.1. Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.

2.2. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.

2.3. Conservación en integración visible. En su caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

Esta valoración puede realizarse mediante la aplicación del Baremo recogido en el Informe Arqueológico del art. 2.6.5 del presente PGOU, debiendo quedar contrastado mediante las siguientes aplicaciones: Una por el director de la intervención, otra por el Servicio Municipal y la tercera por los técnicos de la Delegación Provincial, a fin de justificar debidamente la decisión mediante una media ponderada.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

3.1. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.

3.2. Integración en el diseño de la edificación.

4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

5. La posibilidad de hallazgos de gran interés durante la intervención, en excavación parcial por ejemplo, puede aconsejar la ejecución del proyecto de cimentación adecuado y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones inmediatas o futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y la musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.

El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial y se formalizará por convenio.

6. En caso del que la valoración positiva de los restos aconseje su mantenimiento in situ, una vez corroborado por los órganos de las administraciones competentes y cuando fuera incompatible, el proyecto quedará exento de la obligación general de realizar sótano de aparcamiento.

Artículo 10.2.20. Autorizaciones.

Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

Artículo 10.2.21. Comunicación posterior.

La concesión de las correspondientes licencias se atenderá a lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

Artículo 10.2.22. Inspección y Control Municipal.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, recabando información o documentación fotográfica, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

Artículo 10.2.23. Información previa.

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar. Esta información podrá ser:

1. De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc.). Será suficiente aportar el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud.

2. Pormenorizada. En función de las obras a realizar además se requerirá una descripción detallada de las mismas.

Artículo 10.2.24. Organización administrativa.

El Excmo. Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, tiene establecidos los Servicios Técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de las presentes Normas.

Artículo 10.2.25. Sistematización y difusión.

El Excmo. Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

Artículo 10.2.26. Régimen disciplinario.

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas constituyen infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículos 51, 52, 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78, de 23 de junio, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Artículo 10.2.27. Órdenes de Ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 155, 156 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los correspondientes del Reglamento de disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78, de junio.

SECCIÓN 6.ª RELACIÓN DE INMUEBLES CON PINTURAS MURALES DOCUMENTADAS POR SECTORES Y CALLES

El presente listado se corresponde con aquellos inmuebles en los que se ha confirmado la existencia de pinturas murales y repertorio ornamental de fachada, o bien son susceptibles de contenerlas a partir del análisis de la tipología de edificación o algún otro vestigio, teniendo en cuenta que gran parte de los restos policromos están ocultos bajo numerosas capas de revocos del cal posteriores a la ejecución original. Ante la paulatina desaparición de los edificios pertenecientes a la época barroca, se relacionan con la intención de estudiar, proteger y recuperar las fachadas que aún se mantienen, de modo que aporten a la ciudad mayor conocimiento de su Historia y su Patrimonio.

La tramitación de las obras sobre ellos queda regulada entre las protecciones de bienes emergentes de carácter arqueológico.

SECTOR CENTRO HISTÓRICO.

1. Álamos, 37.
2. Altozano, 30.
3. Andrés Pérez, 7.
4. Andrés Pérez, 13.
5. Andrés Pérez, 14.
6. Andrés Pérez, 16.
7. Andrés Pérez, 18.
8. Andrés Pérez, 20.
9. Arco de la Cabeza, 2 - Plaza Virgen de las Penas, 5.
10. Atarazanas, 11.
11. Pasaje Ballesteros, 3.
12. Beatas, 12.
13. Beatas, 24.
14. Beatas, 28 - Pito, 7.
15. Beatas, 35 - Tomás de Cózar 2.
16. Cabello, 8.
17. Cabello, 11.
18. Cabello, 15.
19. Cabello, 21.
20. Carretería, 23 - Postigo de Arance, 1.
21. Carretería, 38.
22. Carretería, 40.
23. Carretería, 42 - Puerta de Antequera, 2.
24. Carretería, 53.
25. Carretería, 60.
26. Carretería, 65.
27. Carretería, 78.
28. Carretería, 80.
29. Carretería, 90.
30. Cinco Bolas, 1.
31. Cister, 1.
32. Cobertizo del Conde, 22.

33. Cobertizo del Conde, 30 - Gómez de Salazar, 1.
34. Cobertizo del Conde, 34.
35. Compañía, 15.
36. Compañía, 20.
37. Compañía, 24.
38. Compañía, 25.
39. Compañía, 26.
40. Comisario, 6.
41. Plaza de La Constitución, 7-9 (Consulado).
42. Plaza de La Constitución, 13-14.
43. Cortina del Muelle, 23 - Don Juan de Málaga.
44. Cruz del Molinillo, 25 (Capilla de La Piedad).
45. Dos Aceras, 3.
46. Dos Aceras, 9.
47. Duende, 8.
48. Fresca, 8.
49. Fresca, s/n (Palacio Episcopal).
50. Gaona, 1.
51. Gaona, 3.
52. Gaona, 5.
53. Gaona, 7-9.
54. Gaona, 12.
55. Gaona, 13 (Iglesia San Felipe).
56. Granada, 48 (interior).
57. Granada, 50.
58. Granada, 54.
59. Granada, 61.
60. Granada, 67-69.
61. Granada, 78-80 (Iglesia Santiago).
62. Guerrero, 3.
63. Hinestrosa, 10.
64. Hinestrosa, 12.
65. Hinestrosa, 14.
66. Hinestrosa, 17.
67. Hinestrosa, 18.
68. Hinestrosa, 20.
69. Hinestrosa, 21.
70. Hinestrosa, 22.
71. Hinestrosa, 24.
72. Horno, 2 esquina Compañía, 27.
73. Horno, 10.
74. Jinetes, 23.
75. Jinetes, 25.
76. Madre de Dios, 19-21.
77. Mariblanca, 4.
78. Mariblanca, 12 (fachada e interior).
79. Mariblanca, 19.
80. Mariblanca, 21.
81. Marqués, 9.
82. Martínez, 8-10.
83. Mártires, 4-6.
84. Mártires, 5.
85. Mártires, 7.
86. Mártires, 10.
87. Mártires, 12.
88. Mártires, 13.
89. Plaza de Los Mártires, 1-2 (Iglesia de Los Mártires).
90. Plaza de Los Mártires, 4.
91. Medina Conde, 3.
92. Molinillo del Aceite, 10.
93. Molinillo del Aceite, 12.
94. Molinillo del Aceite, 13.
95. Molinillo del Aceite, 15.
96. Montaña, 5.
97. Montaña, 14.
98. Mosquera, 5 - 5.º A.
99. Muro de Puerta Nueva, 3.
100. Muro de Puerta Nueva, 7.
101. Muro de San Julián, 5.
102. Muro de San Julián, 15.

103. Muro de San Julián, 16 (Iglesia de San Julián).
104. Nueva, 11 (Iglesia de La Asunción).
105. Nuño Gómez, 9 (fachada y patio interior).
106. Nuño Gómez, 12.
107. Nuño Gómez, 13.
108. Nuño Gómez, 18.
109. Ollerías, 7.
110. Ollerías, 24.
111. Ollerías, 26.
112. Ollerías, 28.
113. Ollerías, 32.
114. Parras, 17 (antigua Casa Cuna, Centro Cultural Provincial).
115. Parras, 34.
116. Peña, 10.
117. Pedro de Toledo, 5 – Postigo San Agustín, 1 (Iglesia San Agustín).
118. Postigos, 14.
119. Postigo de Arance, 1.
120. Postigo de Arance, 7.
121. Postigo de Arance, 8.
122. Postigo de Arance, 10.
123. Postigo de San Agustín, s/n (Museo Picasso).
124. Postigo de San Juan 1 esquina San Juan 3.
125. Pozos Dulces, 13.
126. Pozos Dulces, 21.
127. Pozos Dulces, 23.
128. Pozos Dulces, 26.
129. Pozos Dulces, 29.
130. Pozos Dulces, 32.
131. Alameda Principal, 5 – Talavera, 2.
132. Alameda Principal, 15.
133. Alameda Principal, 18.
134. Salinas, 6.
135. San José, 7 - San Agustín, 15.
136. San Juan, 3-7 (Iglesia de San Juan).
137. Plaza San Juan de Dios, 2 – Coronado, 1.
138. Plaza San Juan de Dios, 3 – Mártires, 15-17.
139. Plaza San Pedro de Alcántara, 4 – Muro de San Julián, 25.
140. San Telmo, 7-9 (Antiguo Colegio Jesuitas).
141. San Telmo, 12.
142. Santa María, 22 (Iglesia del Sagrario).
143. Santiago, 4.
144. Santísimo Cristo de La Sangre, 3 (Museo del Vidrio).
145. Plaza del Santuario 4, Plaza (Iglesia N.ª S.ª de la Victoria).
146. Sargento, 4.
147. Sargento, 6.
148. Sargento, 8.
149. Sargento, 9.
150. Sargento, 11.
151. Sargento, 13.
152. Tomás de Cózar, 3.
153. Tomás de Cózar, 13.
154. Tomás de Cózar, 17.
155. Tomás de Cózar, 27.
156. Tomás de Cózar, 29.
157. Tomás de Cózar, 31.
158. Torregorda, 3 esquina Panaderos, 12.
159. Trinidad Grund, 3 – Vendeja, 4.
160. Victoria, 20.
161. Viento, 7.

SECTOR PERCHEL-TRINIDAD.

1. Calvo, 17.
2. Carril, 38.
3. Cerrojo, 38.
4. Empedrada, 20-22.
5. Peregrino, 25.
6. La Serna (Iglesia del Carmen).

SECCIÓN 7.ª ZONAS DE INTERÉS PALEONTOLÓGICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA

Artículo 10.2.28. Justificación.

La introducción de este apéndice se encuentra motivada por el fuerte incremento de pérdida de yacimientos fosilíferos correspondientes a los depósitos miocénicos y pliocénicos de la Hoya de Málaga.

La LPHA, a través de su Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, en su Instrucción 1/93, de 20 de julio, Anexo I, recoge la Clasificación de los Bienes Inscritos con Carácter Específico en el Catálogo General Sobre el Patrimonio Histórico Andaluz que, a su vez, en el epígrafe referido a la Categoría del Patrimonio Mueble, clasifica los fósiles y restos de interés paleontológico, en el apartado número 26. Por otro lado, la Ley 36/1994, de 23 de diciembre, siguiendo la Directiva 93/7/CEE, en su artículo 1 define el concepto de Bien Cultural, estableciendo una serie de categorías, de las cuales, para este punto concreto nos interesa el apartado 12.a), en el que se señalan específicamente las Colecciones y especímenes procedentes de colecciones de zoología, botánica, mineralogía o anatomía y, en su apartado 12.b), se hace mención expresa a las colecciones que tengan interés histórico, paleontológico, etnográfico y numismático.

Por su parte, aunque no queda siempre manifiestamente explícito en leyes y reglamentos, el estudio y protección no reglado con concreción absoluta de los Bienes Paleontológicos, también queda definido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas, artículo 2.1.a) de la citada ley, que regula todas las actividades referidas en el ámbito de la Comunidad Autónoma, mediante la exigencia de formación y experiencia acreditada en materia de paleontología para poder efectuar trabajos en el seno de la Comunidad.

Comprobada la riqueza del solar de Málaga en formaciones marinas fechables a finales del Terciario e inicios del Cuaternario, la importancia de la fauna de las playas fósiles levantadas (por otra parte bien estudiadas en trabajos que ya se encaminaron hacia directrices propiamente complementarias del método arqueológico), se encuentra seriamente amenazada por la dinámica de expansión urbana de la ciudad y por la reordenación del espacio en su término municipal, junto con la explícita tutela legal, arriba citada, ha motivado abordar esta temática no exclusivamente arqueológica, en un intento de proteger estos yacimientos en la medida de lo posible y facultar y facilitar a los científicos especializados en paleontología los canales de estudio más idóneos.

Por otra parte tampoco podemos olvidar el interés que tiene para los paleontólogos el empleo de técnicas y especialistas con formación arqueológica que, en cualquier momento podrán colaborar activa y metodológicamente en el desarrollo de líneas de trabajo e investigación dotadas de gran coherencia y de un espíritu interdisciplinar sumamente participativo.

Artículo 10.2.29. Directrices de Protección e Investigación.

Para la protección de este Patrimonio Paleontológico, el primer paso efectuado ha sido la realización de este catálogo y estudio preliminar sumario en el que se expresa la importancia de los Bienes referidos y se efectúa una zonificación de los mismos ajustada a criterios de datación geológica, ambiente sedimentario y conocimientos paleontológicos.

Los sistemas de control arbitrados para las zonas de protección, será el Control de Movimientos de Tierra, de modo que cualquier "gran" movimiento de tierras y durante su ejecución, pueda estar asistidos por la presencia de técnicos con formación geológica y paleontológica.

Por otra parte, la gestación y gestión de áreas de reserva y, los sistemas de protección y valoración, pueden asimilar la reglamentación que para la arqueología en general, se presentan en este documento.

Artículo 10.2.30. Lugares de Interés Paleontológico en el Municipio de Málaga.

En la provincia de Málaga, los materiales pliocenos (Terciario superior: Neógeno) afloran fundamentalmente a lo largo de una franja que se extiende por el litoral, a excepción de los localizados al Oeste de Málaga, coincidiendo con el bajo Valle del río Guadalhorce, donde, junto con algunos afloramientos del Mioceno y Cuaternario, representan el relleno de la llamada Cuenca de Málaga (Sanz de Galdeano & López Garrido, 1991; López Garrido & Sanz de Galdeano, 1994):

1. Afloramientos del Neógeno: Plioceno:

1.1. Zona de los Asperones.

El yacimiento de Los Asperones se localiza en una cantera situada a unos 6 km al W de Málaga y consta de tres niveles. El inferior, discordante sobre materiales del Complejo Maláguide, consiste en 4-5 metros de arcillas grises, con abundante malacofauna. El tramo intermedio, con aproximadamente 7 metros de espesor, se caracteriza por una alternancia de niveles de arenas amarillas masivas y niveles de arcillas amarillas, dispuestos en dos secuencias estrato y granocrecientes de 4 y 3 metros de espesor, respectivamente. El tercer tramo consiste en unos 6 metros de areniscas. Los dos tramos superiores no contienen fauna malacológica (Vera-Peláez, et al, 1995).

Los Asperones constituye quizás la localidad paleontológica de mayor interés en el municipio de Málaga debido a la gran cantidad de especies de invertebrados encontrados en ella, especialmente corales y moluscos. A continuación se citan las especies más abundantes allí encontradas:

a) Filum Cnidarios (corales):

- *Dendrophyllia ramea* (Linné, 1758)
- *Flabellum extensum* (Michelotti, 1840)
- *Balanophyllia europaea* (Risso, 1826)
- *Coenocyathus cylindricus* Milne-Edwards & Haime
- Numerosos corales no identificados.

b) Filum Echinodermata: Clase Echinoidea

- *Schizaster* sp.

c) Filum Mollusca: Clase Scaphopoda:

- *Dentalium inaequale* (Bronn, 1827)
- *Antalis fossile* (Gmelin in Linné, 1789)

d) Clase Bivalvia:

- *Anadara (Anadara) diluwii* (Lamarck, 1805)
- *Glycymeris glycymeris* (Linné, 1758)
- *Neopycnodonte cochlear* (Poli, 1795)
- *Crassostrea gigas* (Thunberg, 1793)
- *Aequipecten opercularis* (Linné, 1758)
- *Aequipecten scabrella* (Lamarck, 1819)
- *Aequipecten angelonii* (Meneghini in De Stephani & Pantanelli, 1878)
- *Korobkovia oblonga* (Philippi, 1844)
- *Amusium cristatum* (Bronn, 1831)

e) Clase Gastropoda:

- *Bolma rugosa* (Linné, 1758)
- *Turritella (Haustator) tornata* (Brocchi, 1814)
- *Turritella (Haustator) vermicularis* (Brocchi, 1814)
- *Aporrhais uttingeriana* (Risso, 1826)
- *Trona leporina*
- *Naticarius punctatus* (Gmelin, 1791)
- *Galeodea echinophora* (Linné, 1758)
- *Semicassis intermedia* (Brocchi, 1814)
- *Charonia lampas lampas* (Linné, 1758)
- *Sassia (Sassia) apenninica* (Sassi, 1827)
- *Ranella olearia* (Linné, 1758)
- *Bufonaria (Aspa) marginata* (Gmelin, 1791)
- *Buccinum* sp.
- *Murex spinicosta* Bronn, 1827
- *Typhis (Typhina) horridus* (Brocchi, 1814)
- *Fusinus longiroster* (Brocchi, 1814)
- *Euthryofusus acanthiophora* (Fontannes, 1882)
- *Nassarius (Nassarius) semistriatus* (Brocchi, 1814)

- *Nassarius (Nassarius) elatus* (Gould, 1845)
- *Nassarius (Sphaeronassa) campanyoi* (Fontannes, 1882)
- *Cancellaria (Bivetiella) cancellata* (Linné, 1758)
- *Calcarata calcarata* (Brocchi, 1814)
- *Conus antediluvianus* (Bruguière, 1789)
- *Conus brocchii* Swainson, 1840
- *Conus figulinus* (Brocchi, 1814)
- *Gemmula contigua* (Brocchi, 1814)
- *Fusiturrus dimidiata* (Brocchi, 1814)
- *Benthomangelia obtusangula* (Brocchi, 1814)

f) Filum Cordados (Vertebrata): Clase Condrychtios (Elasmobranchios):

- *Isurus* sp.

1.2. Área de la Colonia de Santa Inés y Finca la Palma.

El afloramiento de la Colonia de Santa Inés presenta facies finas de limos y arcillas con diverso contenido en fracción arena fina. Suelen presentar un color gris verdoso o azulón en corte fresco y amarillo en cortes superficiales de alteración. En estas facies se aprecia en líneas generales una disminución en macrofauna y un mayor contenido en microfauna, fundamentalmente foraminíferos bentónicos y en menor proporción foraminíferos planctónicos (Vera-Peláez, et al, 1995).

Este yacimiento caracteriza zonas que, a pesar de la proximidad al borde de la cuenca, presentan escasas intercalaciones detríticas de arenas y gravas, lo que hace pensar que se trata de zonas protegidas, fuera de la influencia de los puntos de llegada de aportes detríticos a la cuenca pliocena (Lozano-Francisco, et al, 1993; Vera-Peláez, et al, 1995).

Conocida desde antaño, en la laguna artificial de los tejares de la Colonia de Santa Inés y en una laguna menor, ya cubierta por escombros, cito en la finca la Palma, se han encontrado algunas especies de interés de invertebrados (moluscos, corales, equinodermos, etc.) y de vertebrados (dientes de tiburón y restos óseos de peces y ballenas). González Donoso & De Porta (1977) citan en él las especies de bivalvos *Amusium cristatum* (Bronn, 1827) y *Anadara diluwii* (Lamarck, 1805). También se han encontrado restos vegetales carbonizados procedentes de la costa.

A continuación se citan algunas especies encontradas en este yacimiento paleontológico:

a) Filum Cnidaria (corales):

- *Trochocyathus* sp.

b) Filum Echinodermata: Clase Echinoidea

- *Schizaster* sp.

c) Filum Arthropoda (Crustáceos): Clase Malacostraca.

Orden Decapoda:

- Cangrejos no identificados.

d) Filum Mollusca: Clase Scaphopoda: Clase Scaphopoda:

- *Dentalium inaequale* (Bronn, 1827)
- *Antalis fossile* (Gmelin in Linné, 1789)

e) Clase Bivalvia:

- *Anadara (Anadara) diluwii* (Lamarck, 1805)
- *Atrina pectinata* (Linné, 1767)
- *Neopycnodonte cochlear* (Poli, 1795)
- *Aequipecten opercularis* (Linné, 1758)
- *Aequipecten scabrella* (Lamarck, 1819)
- *Aequipecten angelonii* (Meneghini in De Stephani & Pantanelli, 1878)
- *Korobkovia oblonga* (Philippi, 1844)
- *Amusium cristatum* (Bronn, 1827)

f) Clase Gastropoda:

- *Turritella (Haustator) vermicularis* (Brocchi, 1814)
- *Aporrhais uttingeriana* (Risso, 1826)
- *Galeodea echinophora* (Linné, 1758)
- *Naticarius punctatus* (Gmelin, 1791)
- *Conus antediluvianus* (Bruguière, 1789)
- *Gemmula contigua* (Brocchi, 1814)
- *Fusiturrus dimidiata* (Brocchi, 1814)
- *Benthomangelia obtusangula* (Brocchi, 1814)

g) Filum Chordata (Vertebrata): Clase Condrychtios (Elasmobranchios):

- *Isurus* sp.

h) Clase Osteichthios (Teleosteos):

- Vértebras de peces óseos.

i) Clase Mammalia (Cetáceos):

- Costillas y vértebras de ballenas.

j) Reino vegetal, División Spermatophyta: Gimnospermas (Pinales):

- *Pinus* sp.

- Pinos de Teatinos.

El arroyo que se encuentra por detrás del Colegio los Olivos, Universidad Laboral hasta la depuradora, constituye un área no estudiada de interés paleontológico, habiéndose encontrado cianobacterias coloniales, tipo estromatolitos, fenómeno muy raro y digno de mención, además de lumaquelas de moluscos, crustáceos y equinodermos. Cabe destacar las siguientes especies:

a) Reino Moneras (Bacterias): Cyanophytas (Cyanophyceas):

- Estromatolitos.

b) Reino Protocistas (Algas): División Rhodophytas (Rhodophyceas):

- *Lithophyllum* sp.

b) Filum Cnidarios (Corales):

- *Bathocyathus* sp.

c) Filum Echinodermata: Clase Echinoidea:

- Espículas de *Cidaris* sp.

d) Filum Arthropoda (Crustáceos): Clase Cirripedia: Orden

Balanomorpha

- *Balanus* sp.

e) Filum Mollusca: Clase Bivalvia

- *Ostrea edulis* (Linné, 1758)

- *Neopycnodonte cochlear* (Poli, 1795)

f) Filum Brachiopoda:

- *Terebratula ampulla* (Linné, 1758)

- *Terebratulina* sp.

- *Megerlia truncata* (Linné, 1758)

- *Magathyris detruncata* (Gmelin, 1791)

1.4. Zona Embalse del Limonero-Pantano del Agujero.

Zona de interés paleontológico por la fauna de invertebrados, fundamentalmente de moluscos, equinodermos (cnidarios), etc. Incluiría la zona de expansión de la ciudad desde el polideportivo de Ciudad Jardín hacia el pantano del Agujero.

Se han encontrado las siguientes especies:

a) Filum Echinodermata: Clase Echinoidea:

- *Schizaster* sp.

b) Filum Mollusca: Clase Bivalvia

- *Anadara (Anadara) diluwii* (Lamarck, 1805)

- *Neopycnodonte cochlear* (Poli, 1795)

- *Aequipecten scabrella* (Lamarck, 1819)

- *Macrochlamys latissima* (Brocchi, 1814)

- *Pecten* sp.

- *Amusium cristatum* (Bronn, 1827)

c) Clase Gastropoda:

- *Turritella (Haustator) vermicularis* (Brocchi, 1814)

- *Aporrhais uttingeriana* (Risso, 1826)

- *Naticarius punctatus* (Gmelin, 1791)

- *Strombus coronatus* (Dafrance, 1826)

- *Bufoaria (Aspa) marginata* (Gmelin, 1791)

- *Buccinum* sp.

- *Bolinus brandaris torularius* (Lamarck, 1819)

- *Nassarius (Nassarius) semistriatus* (Brocchi, 1814)

- *Nassarius (Nassarius) elatus* (Gould, 1845)

- *Cancellaria (Bivetiella) cancellata* (Linné, 1758)

- *Coralliophyla* sp.

- *Conus mercatii* (Brocchi, 1814)

- *Gemmula contigua* (Brocchi, 1814)

- *Fusiturrus dimidiata* (Brocchi, 1814)

- *Benthomangelia obtusangula* (Brocchi, 1814)

1.5. Zona de la Florida y Carril del Salyt.

En el antiguo carril del Salyt (fábrica de ladrillos) hasta el barrio de la Florida y zona de Carlos Haya se han encontrado moluscos, braquiópodos y dientes de tiburón. La zona es de escaso interés paleontológico. Se han encontrado las siguientes especies:

a) Filum Cnidaria (corales):

- *Dendrophyllia ramea* (Linné, 1758)

- *Trochocyathus* sp.

- Corales no identificados

b) Filum Mollusca: Clase Bivalvia:

- *Neopycnodonte cochlear* (Poli, 1795)

- *Aequipecten opercularis* (Linné, 1758)

- *Amusium cristatum* (Bronn, 1827)

- *Korobkovia oblonga* (Philippi, 1844)

c) Filum Brachiopoda:

- *Terebratulina* sp.

- *Megerlia truncata* (Linné, 1758)

- *Magathyris detruncata* (Gmelin, 1791)

- Braquiópodos no identificados

d) Filum Chordata (Vertebrados): Condrychtios (Elasmobranchios):

- *Carcharodon megalodon* Agassiz

1.6. Otros lugares de interés.

El Plioceno marino (5 a 2 millones de años) aflora en la mayor parte del municipio de Málaga, incluyendo la zona de El Ejido, junto al Campus Universitario, también aparece en el valle del río Guadalhorce y polígonos industriales (el Viso, Polígono Guadalhorce, etc.), sin embargo, es raro encontrar fósiles en estos materiales, si bien podrían aparecer de forma puntual en excavaciones (en amarillo en el mapa).

1.7. Zona del Peñón del Cuervo a la Cala del Moral.

La línea de costa comprendida entre el Peñón del Cuervo, la playa de la Araña hasta la Cala del Moral está constituida por materiales de edad Pleistoceno Tyrrheniense, puesto de manifiesto por la presencia del gasterópodo marino *Strombus bubonius*, fósil guía de dicho período. Tras la regeneración de la playa del Peñón del Cuervo, gran parte de este registro paleontológico se ha perdido.

Fundamentalmente encontramos moluscos marinos (gasterópodos, bivalvos, escafópodos) y fragmentos de otros invertebrados marinos, tales como pinzas de cangrejos (crustáceos), equinodermos, etc.

a) Filum Mollusca: Clase Bivalvia:

- *Glycymeris glycymeris* (Linné, 1758)

- *Glycymeris insubrica* (Brocchi, 1814)

- *Rudicardium tuberculatum* (Linné, 1758)

- *Cardium* sp.

b) Clase Gastropoda:

- *Patella caerulea* (Linné, 1758)

- *Hexaplex trunculus trunculus* (Linné, 1758)

- *Strombus bubonius* Lamarck, 1819

- *Columbella rustica* Linné, 1758

- *Conus mediterraneus* (Bruguière, 1789)

c) Clase Scaphopoda:

- *Antalis inaequicostatum* (Dautzenberg, 1891)

1.8. Würm sumergido frente a la línea de costa de la Bahía de Málaga.

La glaciación del Würm está representada en sedimentos marinos en la actualidad sumergidos frente a las costas de la bahía de Málaga, si bien no se conoce su emplazamiento exacto, es interesante tener presente esta ubicación si se realizan prospecciones arqueológicas. La última glaciación se caracteriza por la presencia de especies de moluscos de aguas frías, presentes en el Atlántico en la actualidad y ausentes en el Mediterráneo. Al menos, *Buccinum undatum* (molusco gasterópodo) ha aparecido frente a las costas de Málaga, pero se desconoce su procedencia exacta.

1. Filum Mollusca: Clase Gastropoda:

- *Buccinum undatum* (Linné, 1758)

- *Buccinum humphreysianum* (Bennet, 1825)

2. Afloramientos del Cuaternario: Pleistoceno Tyrrheniense:

2.1. Zona del Peñón del Cuervo a la Cala del Moral.

3. Afloramientos del Cuaternario: última glaciación (Würm):

3.1. Würm sumergido frente a la línea de costa de la Bahía de Málaga.

4. Códigos utilizados en el mapa.

4.1. Plioceno con abundancia de fósiles.

4.2. Plioceno: zonas presuntivas donde pueden aparecer fósiles.

4.3. Cuaternario: Pleistoceno Tyrrheniense con fósiles.

CAPÍTULO TERCERO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Artículo 10.3.1. Recursos arquitectónicos y monumentos.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento especial de protección, se establecen dos niveles de protección:

1.1. Protección integral.

Que protege al edificio en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y ocupación y todos aquellos rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio.

1.2. Protección arquitectónica.

Que protege al edificio en determinados aspectos arquitectónicos, tipológicos o formales, de conformidad a lo dispuesto en las correspondientes Ordenanzas.

2. La declaración legal de ruina urbanística de edificios protegidos comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración o rehabilitación pertinentes.

3. El mero transcurso del plazo mencionado o el incumplimiento de las ordenes de ejecución, que a estos efectos integran, también las de conservación, habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

3.1. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

3.2. La imposición de las sanciones que correspondan.

3.3. La expropiación forzosa del inmueble que deberá ser destinado a uso público, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

3.4. La colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

CAPÍTULO CUARTO

NORMAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES DE INTERÉS Y ESPECIES ARBÓREAS PROTEGIDAS

Artículo 10.4.1. Jardines de interés. Catálogo.

1. Sin perjuicio de la titularidad pública o privada del terreno, se considerarán como jardines de interés los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea con la suficiente entidad y estructura, que se grafían como tal en el Plano P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas", del Plan General, y se incluyen en el Catálogo de Jardines, con el fin de asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos y de todos sus elementos esenciales, y, en su caso, establecer programas de mejoras y rehabilitación.

2. Se considerarán elementos esenciales de los jardines de interés catalogados: su organización y trazado, sus elemen-

tos de contención de tierras; sus masas vegetales, elementos constructivos y decorativos, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico, destacando su vinculación con el entorno en el que fue concebido.

3. Un jardín protegido se considera inedificable. La calificación otorgada solo confiere el derecho a edificar o transformar las zonas no protegidas, o que puedan excluirse de tal protección.

En caso de confrontación entre las determinaciones contenidas en este PGOU por su calificación urbanística y su consideración de jardín de interés, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio, prevaleciendo la delimitación del jardín protegido sobre las determinaciones de ocupación y edificabilidad que pudieran derivarse de una calificación residencial, prohibiéndose toda edificación sobre el ámbito que se protege sin previa modificación del catálogo de jardines protegidos.

De igual forma, se considera que la protección de jardines afecta a la totalidad de la parcela, debiendo tramitarse igualmente modificación de catálogo para cualquier segregación o división de la misma.

4. Solo podrá modificarse el Catálogo, si han desaparecido las causas que motivaron la catalogación en alguna zona del jardín protegido. Para ello deberá realizarse un estudio exhaustivo de las condiciones, vegetación y elementos esenciales del jardín, de su trayectoria histórica, y demostrar que el jardín permanecerá con iguales características sin la zona que se pretende segregar para construir. En ningún momento podrá afectar al trazado y especies de un jardín de interés histórico artístico, debiéndose cumplir la legislación del patrimonio vigente.

5. Se prohíben con carácter general las transformaciones que, aun no suponiendo la construcción de ningún elemento edificado, supongan desaparición o merma de árboles y vegetación y, en general, de los elementos esenciales que conformen el ambiente de interés especial. Aquellas actuaciones, no edificatorias, que en tal sentido pudieran ser autorizadas, precisarán licencia municipal, para lo cual será preciso presentar una propuesta previa de la actuación que incluya un estudio pormenorizado de las especies que se pretenden sustituir y garantice el respeto de las especies protegidas.

En aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (jardines histórico), se exigirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio.

Dicha propuesta deberá ser aprobada con anterioridad a la licencia, previo informe técnico municipal específico sobre la intervención arbórea.

Esta norma será de aplicación a cualquier tipo de actuación, no edificatoria, a realizar en la parcela, ya sea de obra nueva, reforma, demolición, o tala de árboles.

Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo, todo ello según la Ordenanza Municipal de Promoción y Conservación de Zonas Verdes.

Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación.

Artículo 10.4.2. Especies arbóreas protegidas.

1. Son especies arbóreas protegidas, aquellas, incluidas o no en recintos ajardinados del Catálogo de jardines, que se enumeran en dicho Catálogo, en el Registro de Bienes Arbóreos y/o se grafían como tal en el plano P-2.1. "Calificación, Usos y Sistemas del Plan General", por su valor ecológico o por su integración en un ambiente o entorno a preservar, así como todas las masas arbóreas del paisaje urbano.

En los terrenos donde existan árboles protegidos o masas arbóreas, podrá actuarse, conforme a la ordenación del Plan General, siempre que se garantice el respeto de los mismos, para lo cual habrá que acompañar a la licencia municipal estudio pormenorizado de las especies existentes y propuesta de sustitución y/o reposición con las especies y portes adecuados, según el artículo 10 de la Ordenanza de Zonas Verdes de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Dicho estudio deberá obtener un informe técnico municipal específico, positivo, en la consecución de la licencia, ya sea de obra nueva, reforma, demolición o de tala de árboles.

2. Se establecen dos niveles de protección:

2.1. Integral.

Los cuales, en ningún caso, podrán ser objeto de mutilación alguna ni en su copa ni en su sistema radicular.

2.2. Genérica.

Los cuales sólo podrán ser objeto de mutilación en su copa o en su sistema radicular, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

3. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para preservar la belleza y la salud del árbol.

4. Toda pérdida de árbol no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo, todo ello según la Ordenanza Municipal de Promoción y Conservación de Zonas Verdes.

CAPÍTULO QUINTO

REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRES

Artículo 10.5.1. Contenido.

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren con tales características en el Plan General y Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico y de espacios naturales protegidos y los que se encuentren afectados por servidumbre o limitaciones de usos especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

En todo caso constituyen parte del Registro los bienes recogidos en los listados que se incluyen en los artículos siguientes de estas Normas.

3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin

que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

6. El registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

Artículo 10.5.2. Bienes arqueológicos.

Catálogo de Yacimientos Arqueológicos. Término Municipal de Málaga.

1. Cueva Navarro IV (BIC).

2. Complejo de cuevas, covachas y abrigos prehistóricos de la Araña.

3. Playas fósiles de la Araña.

4. Cueva del Cerro de los Ángeles.

5. Cerro de la Peluca.

6. Cerro Coronado y zona industrial con hornos e indicios de beneficios del Cobre al NW.

7. Cerro Cabello, asentamiento prehistórico, protohistórico y pervivencia medieval en su entorno.

8. Sierra del Capitán. Yacimiento funerario III-IV milenio.

9. Los Asperones: poblado Calcolítico.

10. Poblado de San Telmo.

11. Abrigo de la Loma del Pino, pinturas rupestres, Calcolítico.

12. Minas de Cobre del Boticario y otras en el Parque Natural de los Montes.

13. Cerro de la Lanza.

14. Haza Honda. Necrópolis del Bronce.

15. Cerro Alcuza. Asentamiento del Bronce.

16. Cerro Conde. Asentamiento del Bronce.

17. Barranco del Perro. Industrial ibérico.

18. Cerro de la Tortuga (BIC).

19. Yacimiento fenicio Cerro del Villar (BIC).

20. Enclave púnico de San Julián.

21. Enclave de necrópolis púnica de Villa Rosa.

22. Cortijo Zapata. Núcleo de población indígena en época fenicia.

23. Loma Gamberiense y vía férrea Málaga-Torremolinos en las inmediaciones del Aeropuerto.

24. Hábitat indígena del Bronce Final en la Plaza de San Pablo.

25. Muralla fenicia de MLK.

26. Arroyo Arias, yacimiento indígena ibero-romano.

27. Necrópolis púnica romana de Gibralfaro: en ladera Sur (calle Campos Eliseos) y ladera Norte (embocadura del túnel de la Alcazaba).

28. Cementerio romano de calle Beatas.

29. Teatro romano (BIC).

30. Villa romana de los Jardines de Puerta Oscura.

31. Yacimiento industrial de piletas romano-tardías alineadas frente a la costa.

32. Muralla romana en calle Cortina del Muelles, calle Molina Lario, Plaza del Obispo y Palacio Episcopal.

33. Cementerio romano de Trinidad.

34. Yacimiento industrial romano del Perchel.

35. Márgenes del Río Guadalmedina: Yacimiento de El Coto (desaparecido) Enterramiento de Pasaje Zambrana; Necrópolis romana de Huerta Godino (desaparecida).

36. Canalización romana de Teatinos.

37. Arraijnal, villa y necrópolis romana.

38. Necrópolis del Almendral.

39. Restos del Puente Antiguo en el Río Campanillas.

40. Necrópolis tardorromana de la Estación de Campanillas.

41. Cortijo Trujillo.

42. Fortaleza romana de Campanillas.

43. Enclaves alfareros dispersos romanos y tardíos jalando las vías de salida de la ciudad.

44. La Tosca, Churriana.

45. Factoría romana de La Cizaña y necrópolis asociada.

46. Necrópolis romana del aeropuerto.
 47. Villa romana Finca Carambuco.
 48. Finca El Retiro.
 49. Casco Urbano de Churriana.
 50. Antiguo Camino de Cártama (Avda. Ortega y Gasset).
 51. Jarazmín : Vía romana y despoblado medieval.
 52. Necrópolis visigoda en las proximidades de San Antón.
 53. Loma Roja al NE de San Antón con restos de tégulas y material medieval.
 54. Cerro de San Antón.
 55. Despoblado de Santo Pitar (BIC).
 56. Despoblado mozárabe de Jotró (BIC).
 57. Despoblado y necrópolis de Reyna.
 58. Despoblado emiral de La Cabreriza.
 59. Alquería de Gálica.
 60. Alquería de Juncareas.
 61. Despoblado de Cupiana.
 62. Casa Morisca de Macharalbornoz.
 63. Despoblado medieval de Macharagaspar.
 64. Macharotán (Parque Clavero).
 65. Alquería de Mena, Campanillas.
 66. Alcazaba (BIC).
 67. Castillo de Gibralfaro (BIC).
 68. Muralla Medieval de Málaga (BIC).
 69. Atarazanas (Puerta-BIC).
 70. Restos de la Mezquita Mayor.
 71. Restos del puente medieval en el Río Guadalmedina.
 72. Área de expansión urbana de primera época islámica: edificaciones califales de tipo industrial en calles Salinas, San Juan, Almacenes...
 73. Necrópolis islámica de Yabal Faruh.
 74. Rauda en plaza de Capuchinos.
 75. Arrabal Medieval de Attabanin.
 76. Arrabal murado de Fontanalla.
 77. Inhumaciones islámicas de la finca El Ciprés.
 78. Camino Nuevo 17 (Churriana) conducción de agua medieval.
 79. Torre del Prado.
 80. Torre de la Quirosa.
 81. Torre de los Verdiales.
 82. Conjunto de torres desaparecidas.
 83. Torre del Atabal.
 84. Torre Vigía Las Palomas (BIC).
 85. Captaciones y alcubillas de La Culebra y Almendral del Rey (Siglo XVI).
 86. Castillo y Murallas de Santa Catalina (BIC).
 87. Acueducto de San Telmo (BIC).
 88. Tejares de los siglos XVII y XVIII, entre Cruz Verde y Lagunillas y en La Trinidad.
 89. Lugares de interés Etnológico.
 90. Acueducto Fuente del Rey (siglo XVIII).
 91. Antiguo Camino de Vélez: Puente sobre el Arroyo del Judío, Arco, lápidas conmemorativas y Casa de Postas.
- Artículo 10.5.3. Bienes arbóreos.
 1. Nivel de Protección Integral.
 Se catalogan como árboles objeto de Protección Integral, los siguientes:
- 1.1. Acer negundo, L. (Arce).
 - Finca San Javier. Churriana
 1.2. Araucaria bidwillii, Hock (Araucaria Australiana).
 - Avda. Juan Sebastian Elcano, 66
 - Paseo Limonar, 38
 1.3. Araucaria heterophylla, Franco (Pino de Norfolk).
 - Avda. de Carlos Haya, 108
 - Avda. Juan Sebastián Elcano, 82
 - Avda. Juan Sebastián Elcano, 88
 - Avda. Juan Sebastián Elcano, 144
 - Paseo de Miramar, 7
 - Paseo de Limonar, 19
 - Paseo de Limonar, 21
 - Paseo de Limonar, 27
 - Paseo de Limonar, 38
 - Paseo de Sancha, 55
 - C/ Pedro de Quejana, 6
 - C/ Pedro de Quejana, 8
 - C/ Pedro de Quejana, 13
 - C/ Juan Valera, 65
 - C/ Amador de los Ríos, 20
 - C/ Perú, 2
 - C/ Vicente Espinel, 15
 - C/ Marcos de Obregón
 1.4. Araucaria cunninghamii (Pino Australiano).
 - Finca de S. Javier, Churriana
 1.5. Aracauria sp.
 - Paseo Limonar 21
 1.6. Archontophoenix alexandrae, Wendl et Drude (Palmera Real Austrliana).
 - Finca de Sta. Tecla, Churriana
 1.7. Arescastrum romanzoffianum, Becc.
 - Finca Santa Tecla, Churriana.
 - Paseo Miramar, 7
 - C/ Juan Valera, 65
 1.8. Carya illinoensis, Koch (Nogal Americano).
 - Finca Santa Tecla, Churriana
 - C/ Corpus Christi, 7
 - Paseo Limonar 28
 - C/ Emilio Casterlar 1, Churriana
 1.9. Casuarina equisetifolia, L. (Casuarina).
 - Paseo Miramar, 13
 - Finca Teatinos
 1.10. Cedrus deodara, Don. (Cedro del Himalaya).
 - Paseo de Limonar, 15 y 17
 - C/ Corregidor Carlos García, 8
 1.11. Celtis australis, L. (Almencino).
 - Paseo Miramar, 13
 - Finca Teatinos.
 - Finca de S. Javier, Churriana
 - Finca La Tosca, Churriana
 - C/ Emilio Castelar, Churriana
 1.12. Cocculus laurifolius, Roxb. (Coculo).
 - Finca Santa Tecla, Churriana.
 1.13. Cupresus arizónica (Arizonica).
 - Finca Carambuco, Churriana.
 1.14. Cupresus macrocarpa (Ciprés de Lambert).
 - Baños del Carmen
 1.15. Cupresus sempervirens (Ciprés).
 - Avda. Pintor Sorolla, 61
 - Finca Carambuco, Churriana.
 1.16. Cyccas revoluta (Cica).
 - Paseo de Limonar 38.
 1.17. Chorisia speciosa, St. Hill (Palo Borracho Rosado).
 - Paseo de Limonar, 15-17
 1.18. Dracaena draco, L. (Drago de Canarias).
 - Paseo de Limonar, 36
 - Paseo de Limonar, 44
 - Paseo de Miramar, 16
 - Palacio de Miramar
 - Finca Teatinos
 1.19. Ficus benjamina
 C/ República Argentina 20 y 22
 1.20. Ficus lyrata, Warb. (Ficus de La Lira).
 - C/ Octavio Picón, 27
 - Avda. de Los Rosales, 2
 - Avda. de Los Rosales, 4
 - Avda. de Los Rosales, 7
 1.21. Ficus macrophylla, Desf. (Higuera de Bengala).
 - Hacienda Cabello
 - Avda. de la Aurora, 43
 - Palacio de Miramar

- Finca Teatinos
 - Paseo de Limonar 15-17
 - 1.22. *Ficus parcelli* (*Ficus* Jaspeado).
 - Colegio de San Estanislao de El Palo.
 - 1.23. *Ficus retusa* (*Laurel de Indias*).
 - Avda. Pintor Joaquín Sorolla, 101
 - Avda. Pintor Joaquín Sorolla, 57
 - Avda. Juan Sebastián Elcano, 96
 - C/ Eugenio Sellés 4
 - Paseo de Sancha, 2
 - Paseo de Sancha, 55
 - Paseo de Sancha, 56
 - Amador de los Ríos, 8
 - Paseo Limonar, 6
 - Palacio Miramar
 - Finca Teatinos
 - Hacienda Cabello
 - Finca de San Javier, Churriana
 - Finca San Guillermo, Churriana
 - Avda. de la Aurora, 43
 - Finca Santa Tecla, Churriana.
 - 1.24. *Ficus rubiginosa*, Desf. (*Ficus* Herrumbroso).
 - Finca Teatinos.
 - 1.25. *Ficus* sp.
 - Finca San Guillermo
 - 1.26. *Grevillea robusta*, A Cunn (*Árbol del Fuego*).
 - Avda. de la Aurora, 43
 - Paseo de Limonar, 4
 - Paseo de Limonar, 16
 - Paseo Miramar, 13
 - C/ Octavio Picón, 19
 - Avda. Obispo Angel Herrera Oria, 86
 - 1.27. *Lagerstroemia indica*, L. (*Árbol de Júpiter*).
 - Finca de San Javier, Churriana.
 - 1.28. *Livistona australis*, Mart. (*Livistona de Australia*).
 - Finca Santa Tecla, Churriana.
 - 1.29. *Livistona Chinensis*, R. Br. ex Mart. (*Livistona de China*).
 - Finca San Javier, Churriana.
 - 1.30. *Magnolia grandiflora*, L. (*Magnolío*)
 - Paseo de Limonar, 27
 - Paseo de Limonar, 28
 - Paseo de Miramar, 7
 - C/ Eugenio Sellés, 1
 - 1.31. *Persea americana*, Mill. (*Aguacate*).
 - Colegio Nacional «Ciudad de Jaén», Churriana
 - Finca San Javier
 - 1.32. *Phoenix dactylifera*, L. (*Palmera Datilera*).
 - Palacio de Miramar
 - 1.33. *Phoenix rupicola*, T. Anders. (*Datilera de las Rocas*).
 - Finca de S. Javier, Churriana
 - 1.34. *Pinus halapensis*.
 - Avda. Carlos de Haya 200, Hacienda Cabello
 - 1.35. *Platanus* & hispánica (*Plátano*).
 - C/ Eugenio Sellés, 4
 - 1.36. *Sabal umbraculifera*, Mart. (*Sabal*).
 - Finca Teatinos
 - 1.37. *Schefflera actinophylla*.
 - Colegio San Estanislao
 - 1.38. *Shinus molle* (*Falsa Pimienta*).
 - Finca La Tosca, Churriana
 - C/ Marcos Zapata, 7
 - 1.39. *Tetraclinis articulata*, Masters. (*Arar*).
 - C/ Octavio Picón, 19
 - C/ Gómez Ocaña, 10
 - Paseo Limonar, 15-17
 - 1.40. *Theobroma cacao* (*Cacao*).
 - Colegio S. Estanislao de El Palo.
 - 1.41. *Tipuana tipu*, Kuntze (*Tipuana*).
 - Palacio de Miramar.
 - 1.42. *Trachycarpus fortunei*, Wendl. (*Palmito Elevato*).
 - Finca Teatinos
 - 1.43. *Washingtonia filifera*, Wendl. (*Palmera de Abanico Californiana*).
 - Finca Santa Tecla, Churriana
 - 1.44. *Washingtonia robusta*, Wendl. (*Palmera de Abanico Mejicana*).
 - Finca Santa Tecla, Churriana
 - Avda. Sor Teresa Prat, 74.
- El anterior listado incluye exclusivamente elementos arbóreos ubicados en propiedades privadas. Todos los parques y jardines públicos deberán entenderse igualmente catalogados y protegidos dentro de las especificaciones contenidas en las presentes normas.
2. Protección genérica.
- 2.1. En base a criterios ecológicos se incluyen:
- *Quercus* (todas las especies)
 - *Ulmus* (Todas las especies)
 - *Fraxinus* (todas las especies)
 - *Populus* (todas las especies)
 - *Acer monspessulanum*
 - *Acer opalus* subsp. *granatense*
 - *Ceratonia siligua*
 - *Olea europaea* var. *sylvestris*
 - *Arbutus unedo*.
 - *Alnus* (todas las especies)
 - *Castanea sativa*
 - *Tamarix* (todas las especies)
 - *Celtis australis*.
 - *Pinus pinaster*
 - *Pinus pinea*
 - *Taxus baccata*
 - *Chamaerops humilis*
 - *Salix* (todas las especies arbóreas no ornamentales)
 - *Punica granatum*
- 2.2. En base a criterios botánicos se incluyen:
- *Cedrus* (todas las especies)
 - *Chorisia* (todas las especies)
 - *Cocculus laurifolius*
 - *Ficus* (todas las especies menos *Ficus carica*)
 - *Fagus* (todas las especies)
 - *Abies* (todas las especies)
 - *Maba* (todas las especies)
 - *Podocarpus neriifolius*
 - *Phytolacca* (todas las especies)
 - *Brachichiton* (todas las especies)
 - *Carica papaya*
 - *Erythrina* (todas las especies)
 - *Cyca circinalis*
 - *Ginkgo biloba*
 - *Dracaena drago*
 - *Juglans* (todas las especies)
 - *Magnolia* (todas las especies)
 - *Pandanus utilis*
 - *Elaeodendron capense*
 - *Oreopanax salvinii*
 - *Theobroma cacao*
 - *Taxodium* (todas las especies)
 - *Encephalartos laurentianum*
 - *Larix* (todas las especies)
 - *Picea* (todas las especies)
 - *Koelreuteria paniculata*
 - *Spathodea campanulata*
- 2.3. En base a criterios paisajísticos se incluyen:
- *Carya illionensis*
 - *Cyca revoluta*
 - *Persea americana*
 - *Persea indica*
 - *Arce* (especies ornamentales)
 - *Platanus* (todas las especies)

- Jacaranda mimosaeifolia
 - Schinus molle
 - Cercis siliquastrum
 - Betula (todas las especies)
 - Salix (todas las especies arbóreas ornamentales)
 - Sophora japonica
 - Robinia pseudoacacia
 - Strelitzia nicolai
 - Gleditsia triacanthos
 - Acacia (todas las especies)
 - Tilia (todas las especies)
 - Cupressus (todas las especies)
 - Grevillea robusta
 - Lagerstroemia indica
 - Parkinsonia aculeata
 - Melia azederach
 - Catalpa bignonioides
 - Tipuana tipu
 - Casuarina equisetifolia
 - Laurus nobilis
 - Thuja orientalis
 - Tetraclinis articulata
- Así como todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

Artículo 10.5.4. Jardines de interés y edificios protegidos.

Los listados de jardines de interés y edificios protegidos se encuentran en los Catálogos correspondientes que se incorporan en este Plan.

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

I. NORMAS URBANÍSTICAS: DISPOSICIONES GENERALES

- TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.
 TÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.
 TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.
 TÍTULO IV. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.
 TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO.
 TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS.
 TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
 TÍTULO VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIO-AMBIENTAL.
 TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y URBANO.
 TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

II. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS

- TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
 TÍTULO XII. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.
 TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.
 TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
 TÍTULO XV. VIGENCIA DEL ANTERIOR PLANEAMIENTO. RÉGIMEN TRANSITORIO.

DISPOSICIONES FINALES.

ÍNDICE

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

II. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS

- TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
 CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.
 CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.
 Sección 1.ª El suelo urbano consolidado.
 Sección 2.ª El suelo urbano no consolidado.
 TÍTULO XII. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.
 CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Sección 1.ª Condiciones de parcela.
 Sección 2.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela.
 Sección 3.ª Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 Sección 4.ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 Sección 5.ª Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 Sección 6.ª Condiciones generales de las instalaciones y de la accesibilidad contra incendios.
 Sección 7.ª Condiciones específicas de la edificación de uso residencial.
 Sección 8.ª Condiciones específicas de la edificación de uso productivo.
 Sección 9.ª Condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento.
 Sección 10.ª Condiciones específicas de la edificación en altura.

CAPÍTULO TERCERO. EDIFICIOS PROTEGIDOS.

- Sección 1.ª Nivel de «Protección Integral».
 Sección 2.ª Niveles de «Protección Arquitectónica (grados I y II)».
 Sección 3.ª Nivel de «Protección de Conjunto».

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

CAPÍTULO QUINTO. ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

CAPÍTULO SEXTO. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA).

CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).

CAPÍTULO OCTAVO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

CAPÍTULO NOVENO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

CAPÍTULO DÉCIMO. ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR (CTP)

CAPÍTULO UNDÉCIMO. ZONA DE USO PRODUCTIVO.

CAPÍTULO DUODÉCIMO. ZONA COMERCIAL.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO. ZONA DE EQUIPAMIENTO.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA HOTELERA.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO.

CAPÍTULO SEGUNDO. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1.ª Disposiciones Generales.

Sección 2.ª Usos y actividades sin la consideración de actuaciones de interés público.

Sección 3.ª Actuaciones de interés público.

CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

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

CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL.

Sección 1.ª Ámbitos serranos de interés ambiental.

Sección 2.ª Los Montes de Málaga.

Sección 3.ª Regadíos del Guadalhorce.

Sección 4.ª Áreas de transición.

CAPÍTULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ZONAS DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU.

Sección 1.ª Sierra de Churrriana.

Sección 2.ª Suelo de Vega. Llanuras de inundación.

Sección 3.ª Áreas de Sensibilidad Paisajística.

TÍTULO XV. VIGENCIA DEL ANTERIOR PLANEAMIENTO. RÉGIMEN TRANSITORIO.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN.

Sección 1.ª Condiciones generales.

Sección 2.ª Planeamiento cuya ordenación se respeta.

Sección 3.ª Planeamiento cuya ordenación se modifica.

Sección 4.ª Planeamiento en trámite.

CAPÍTULO TERCERO. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.

CAPÍTULO CUARTO. EDIFICACIONES EXISTENTES.

DISPOSICIONES FINALES:

- Disposiciones Adicionales.

- Disposiciones Transitorias.

- Disposición Derogatoria.

TÍTULO XI

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

2. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.

3. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se remite a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.

En los Ámbitos de Planeamiento remitido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento remitido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los ámbitos en los que se prevé completar o adaptar algunas determinaciones del PGOU, precisando la formulación de Estudio de Detalle, para los que se establece igualmente los criterios y objetivos.

Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento aprobado (PA) son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, así como su gestión y los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado (PAM) son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, incorporando una serie de modificaciones recogidas en las correspondientes fichas anexas.

4. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

5. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

6. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales funcionales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

7. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

8. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

9. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

10. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

11. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación y adecuada relación con el transporte público.

12. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

13. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

14. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los ámbitos reducidos del suelo urbano no consolidado que precisan de Estudio de Detalle para completar o adaptar algunas determinaciones establecidas por el PGOU, Planes Parciales o Especiales (ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, fijar o reajustar alineaciones y rasantes de cualquier viario).

15. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

16. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 11.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación Estructural (P.1) y en el P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" de los de Ordenación General (P.2) con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

1.2. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

1.3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo".

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, haya terminado el proceso urbanizador. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la LOUA, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 11.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como tales por estar urbanizados o tener la condición de solares, y no quedar adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El desarrollo de dichos suelos se efectuará por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas).

3. Tienen igualmente el carácter de suelo urbano consolidado aquellos suelos clasificados como suelo urbano dentro de áreas de planeamiento remitido o urbanizable por el PGOU/97 o PGOU/83 que tenga aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

4. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo".

Artículo 11.1.4. División en Zonas de Ordenanzas.

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XII en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas, en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo 11.1.5. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo.

1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

2. Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento previo (PA) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83:

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

PA-BM.1 (83)	ED URBANIZACIÓN EL OLIVAR
PA-BM.2 (83)	PERI GOLF GUADALMAR
PA-BM.3 (83)	ED VEGA DE ORO
PA-BM.4 (83)	ED PUEBLO CORTIJO GUADALMAR
PA-BM.5 (83)	ED PARC. 3-G1 EN GUADALMAR
PA-BM.6 (83)	ED-PARC. 3-G2 EN GUADALMAR
PA-BM.7 (83)	ED PARC. 2-G2 EN GUADALMAR
PA-BM.8 (83)	PERI URB. GUALDALMAR MANZANA 2F
PA-BM.9 (83)	ED PARCELA 2-F EN GUADALMAR
PA-BM.10 (83)	PERI FINCA EN LOMA SAN JULIAN
PA-BM.11 (83)	PERI SAN JULIAN (Camino de los Carabineros)

ZONA CAMPANILLAS

PA-CA.1 (83)M	ED SANTA ROSALIA
PA-CA.2 (83)	PP SUP-CA.6 SANTA ROSALIA
PA-CA.3 (83)M	PP SUP-CA.7 PARQUE TECNOLOGICO
PA-CA.4 (83)	PERI FINCA ACAYA
PA-CA.5 (83)	PP SUP-CA.4 ROQUERO
PA-CA.6 (83)	ED FINCA ROQUERO
PA-CA.7 (83)M	PERI LAS CASTAÑETAS
GA-CA.8 (83)	PU HUERTECILLAS MAÑAS
PA-CA.9 (83)	PERI HACIENDA SEGOVIA
PA-CA.10 (83)	ED LA HUERTA
PA-CA.11 (83)	PP SUP-CA.1 CARMONA II
PA-CA.12 (83)	PERI UA-CA.5 TRAPERA
PA-CA.13 (83)	PERI UA-CA.2 EL PILAR

ZONA DE CHURRIANA

PA-CH.1 (83)	ED CAMINO DEL PILAR
PA-CH.2 (83)	ED C/ MANUEL HURTADO OLIVER
PA-CH.3 (83)	ED DEL RT-CH.1 HELIOMAR
PA-CH.4 (83)	PP SUP-CH.1 LA HACIENDA
PA-CH.5 (83)	PERI DE UA-CH.2 PLATERO
PA-CH.6 (83)	ED FINCA LA NORIA B
PA-CH.7 (83)	ED FINCA LA NORIA A

ZONA DE GUADALHORCE

PA-G.1 (83)	ED UA-I.5 SANCHEZ BLANCA
PA-G.2 (83)M	PP SUP-I.2 HUERTA DEL CORREO
PA-G.4 (83)M	PERI UA-I.3 SAN LUIS
PA-G.5 (83)	PP SUP-I.4 LOS PRADOS
PA-G.6 (83)	ED C/ SANCTI SPIRITU
PA-G.7 (83)M	PP SUP-I.3 RONDA INDUSTRIAL
PA-G.8 (83)	PP SUP-I.1 SANTA BARBARA IND.
PA-G.9 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 0)
PA-G.10 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 3)
PA-G.11 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 4)
PA-G.12 (83)	ED CAMINO LOMA DE SAN JULIAN
PA-G.13 (83)	PERI VILLA ROSA
PA-G.14 (83)M	POLIGONO INDUSTRIAL SAN LUIS

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.1 (83)	PERI CONDE DE UREÑA N° 75
PA-LE.2 (83)	ED C/ CUEVA DE MENGA
PA-LE.3 (83)	ED C/ TRANSFORMADOR
PA-LE.4 (83)	ED C/ PINASTER
PA-LE.5 (83)	ED C/ PINARES DE SAN ANTON
PA-LE.6 (83)	ED C/ DRAGO
PA-LE.7 (83)	ED MIRAFLORES DEL PALO
PA-LE.8 (83)	PERI CARRETERA DE OLIAS
PA-LE.10 (83)	ED FINCA SAN ISIDRO

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.11 (83)	ED C/ AMADOR DE LOS RIOS
PA-LE.12 (83)	ED C/ ARCANGELES
PA-LE.13 (83)	ED PEDREGALEJO ALTO
PA-LE.14 (83)M	PERI UA-LE.7 LA VIÑA
PA-LE.15 (83)	ED EL CARMEN
PA-LE.16 (83)	ED MAYORAZGO
PA-LE.17 (83)	ED FINCA SANTA PAULA
PA-LE.18 (83)	ED MONTE MIRAMAR
PA-LE.19 (83)	ED UA-LE.12 SANTA CATALINA
PA-LE.20 (83)	PERI LAS PALMERAS RT-LE.2
PA-LE.21 (83)	PERI LA VAGUADA UA-LE.3 Y UA-LE.4
PA-LE.22 (83)	ED LA VAGUADA
PA-LE.23 (83)M	ED C/ DONDE DE UREÑA (ALTA)
PA-LE.24 (83)M	ED ARROYO LA MANIA
PA-LE.25 (83)	ED URBANIZACIÓN MAYORAZGO
PA-LE.26 (83)	ED UA-LE.1 BARCENILLAS
PA-LE.27 (83)	ED UA-LE.13 VILLA JARABA
PA-LE.28 (83)	ED CAÑADA DE LOS INGLESES
PA-LE.29 (83)	PERI MANZANA DE LA MALAGUETA
PA-LE.30 (83)	PERI DON ZENON

ZONA DE LITORAL OESTE

PA-LO.1 (83)	PERI C/ LA HOZ
PA-LO.2 (83)	ED C/ ALTAMIRA
PA-LO.3 (83)	ED AVDA. CADIZ
PA-LO.4 (83)	ED CARRIL DE LOS GUINDOS
PA-LO.5 (83)M	PP SUP-LO.3 GUADALJAIRE
PA-LO.6 (83)M	PP SUP-I.3 GUADALJAIRE INDUSTRIAL
PA-LO.7 (83)M	PERI RT-I.5 VALDICIO
PA-LO.8 (83)	ED C/ ABUL BEKA
PA-LO.9 (83)	PERI RT-LO.6 ALMUDENA

ZONA DE PROLONGACIÓN

PA-P.1 (83)	ED UA-P.1 LA SECUNDARIA
PA-P.2 (83)M	PERI RT-P.2 LA BARRIGUILLA
PA-P.3 (83)	ED UA-P.4 ALCALDE DIAZ ZAFRA
PA-P.4 (83)	ED UA-P.5 TIRO PICHON
PA-P.5 (83)	PERI C/ ALCALDE DIAZ ZAFRA
PA-P.6 (83)	ED UA-P.3 SAN RAFAEL
PA-P.7 (83)	ED C/ CERAMISTA JUAN RUIZ DE LUNA
PA-P.8 (83)	ED SANTA CRISTINA
PA-P.9 (83)	ED CTRA. CARTAMA
PA-P.10 (83)M	PPO SUP-R.1 EL DUENDE
PA-P.11 (83)	PERI P.1 GAS CIUDAD
PA-P.12 (83)M	PERI P.2 MORO

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.2 (83)	C/ BENITO MENNI
PA-PD.3 (83)	ED UA-PD.6 VIVEROS
PA-PD.4 (83)	PERI CIUDAD JARDIN
PA-PD.5 (83)	PERI JARDIN DE MÁLAGA RT-PD.5 JARDIN DE MALAGA
PA-PD.6 (83)	PERI UA-PD.3 CASINES
PA-PD.7 (83)	ED UA-PD.1 LOS AGUACATES
PA-PD.8 (83)	PERI FRANCISCO LOPEZ LOPEZ
PA-PD.9 (83)	ED CTP-2 CIUDAD JARDIN
PA-PD.10 (83)	PERI MANGAS VERDES
PA-PD.11 (83)	PERI C/ MANUEL LAGUNA
PA-PD.12 (83)	PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. I
PA-PD.13 (83)	PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. II
PA-PD.14 (83)	PERI C-7 OLLETAS
PA-PD.15 (83)	PERI UA-PD.7 ROSARIO DEL PINO
PA-PD.16 (83)M	ED ENTRADA AL SEMINARIO
PA-PD.17 (83)	ED C/ ALAMEDA DE BARCELO
PA-PD.18 (83)	ED C/ ALAMEDA DE BARCELO 64-66

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.1 (83)	ED UA-PT.2 TOMILLAR-LIMONERO
PA-PT.2 (83)	ED RT-PT.3 LOS ALMENDROS
PA-PT.3 (83)	PERI UA-PT.1 TOMILLAR MONTE
PA-PT.4 (83)	ED CALLE LOPE DE RUEDA 9
PA-PT.5 (83)	ED CALLE MANUEL RODRIGUEZ
PA-PT.6 (83)	PERI CALLE HIGUERA
PA-PT.7 (83)	PP SUP-PT.1 VIRGEN DEL CARMEN
PA-PT.8 (83)	PERI LOS TOMILLARES
PA-PT.9 (83)	ED CALLE PADRE NICOLAS PEREZ
PA-PT.10 (83)	PP SUP-PT.2 LOS ROSALES II
PA-PT.11 (83)	PERI PT-1 FUENTE ALEGRE
PA-PT.12 (83)	ED CALLE ROCINANTE
PA-PT.13 (83)	ED CALLE LOPE DE RUEDA 75, 77
PA-PT.14 (83)	ED CALLE SOLIVA DEL CAÑAVERAL
PA-PT.15 (83)	PP SUP-PT.3 MORILLAS II
PA-PT.16 (83)	ED CALLE LOMBARDIA
PA-PT.17 (83)	ED CALLE JUAN LATINO
PA-PT.18 (83)	ED URBANIZACIÓN PUERTOSOL

ZONA DE ROSALEDA

PA-R.1 (83)	PP SUP-R.1 FLORISOL
PA-R.2 (83)	PERI RT-R.5 LA ROCA
PA-R.3 (83)	EE UA-R.2 BARON DE LES, 1
PA-R.4 (83)	ED C/ BRUJULA
PA-R.5 (83)	PERI BAILEN
PA-R.6 (83)	PERI ZAMARRILLA
PA-R.7 (83)	ED C/ MONTES DE OCA
PA-R.8 (83)	PERI ALCUBILLAS

ZONA DE TEATINOS

PA-T.1 (83)	ED UA-T.1 LOS MOLINOS
PA-T.2 (83)	ED UA-T.2 QUINTA ALEGRE
PA-T.3 (83)	PERI RT-T.3 SANTA INES I
PA-T.4 (83)	PP RT.5 EL CONSUL
PA-T.5 (83)	PP SUP-T.1 TEATINOS

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

PA-BM.2 (97)	SUP-BM.2 MONSALVEZ
PA-BM.3 (97)	SUP-BM.3 WITTEMBERG
PA-BM.4 (97)	SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 1
PA-BM.5 (97)	SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 2

ZONA CAMPANILLAS

PA-CA.1 (97)	SUP-CA.3 MAQUEDA
PA-CA.3 (97)	SUP-CA.4 HACIENDA SEGOVIA
PA-CA.5 (97)	SUNP-CA.4 AMPLIACION SUR PTA
PA-CA.6 (97)	SUP-CA.7 OLIVEROS

ZONA CHURRIANA

PA-CH.1 (97)	SUP-CH.1 LOS ROSALES
PA-CH.4 (97)	SUP-CH.4 LAS ESPEÑUELAS
PA-CH.7 (97)	SUP-CH.7 LOS PAREDONES UE-1
PA-CH.8 (97)	PERI-CH.1 LOS MANANTIALES
GA-CH.10 (97)	UE-CH.2.B SAN JUAN II

ZONA GUADALHORCE

PA-G.2 (97)	SUP-G.7 COMERCIAL VILLA ROSA
PA-G.5 (97)	SUP-G.6 HAZA ANGOSTA
PA-G.6 (97)	SUP-G.4 ORDOÑEZ
PA-G.7 (97)	SUP-G.3 EL HIGUERAL
PA-G.10 (97)	PERI G.3.R INTELHORCE RESIDENCIAL
PA-G.12 (97)	PERI PA-G.2 HUERTA DEL CORREO SUP-I.2 PLAN 83

ZONA GUADALHORCE

PA-G.13 (97)	PERI PA-G.9 GUADALHORCE UA-I.4 PLAN 83
PA-G.15 (97)	PERI AVDA. DE VELAZQUEZ
PA-G.16 (97)	PERI PA-G.8 SANTA BARBARA SUP-I.1 PLAN 83

ZONA LITORAL ESTE

PA-LE.3 (97)	ED-LE.9 MARENGO
PA-LE.4 (97)	ED-LE.10 CALLEJON DOMINGO
PA-LE.5 (97)	ED-LE.12 QUITAPENAS
PA-LE.11 (97)	PERI-LE.8 APERTURA C/ MIRAFLORES DEL PALO
PA-LE.13 (97)	SUP-LE.2 SAN ANTÓN
PA-LE.15 (97)	SUP-LE.4 MIRAFLORES III
PA-LE.17 (97)	ED SAWA MARTINEZ, 35
PA-LE.18 (97)	SUP-LE.7 HACIENDA CLAVERO
PA-LE.20 (97)	ED PARCELA IND. C/ POTOSI Y C/ ALGARROBO
PA-LE.23 (97)	PERI FALDA DEL SEMINARIO

ZONA LITORAL OESTE

PA-LO.1 (97)	ED-LO.1 AVDA. SOR TERESA PRAT
PA-LO.2 (97)	ED-LO.2 C/ RAVEL
PA-LO.3 (97)	ED-LO.3 C/ LA CARAMBA
PA-LO.4 (97)	ED-LO.5 C/ VIÑA DEL MAR I
PA-LO.6 (97)	ED-LO.7 C/ GUINDALETA
PA-LO.7 (97)	ED-LO.9/11 CARRIL DE LA CHUPA
PA-LO.8 (97)	ED-LO.10 C/ OMAR
PA-LO.9 (97)	PERI-LO.2 C/ ORFILA
PA-LO.11 (97)	PERI-LO.8 LA PRINCESA
PA-LO.12 (97)	PERI-LO.15 AVDA. DE EUROPA
GA-LO.16 (97)	UE-LO.18 LOPEZ PINTO
GA-LO.24 (97)	UE-LO.1 OXIDO ROJO I
GA-LO.25 (97)	UE-LO.13 CAÑADA DEL TESORO I

ZONA PROLONGACIÓN

PA-P.1 (97)	ED-P.1 PASILLO MATADERO
PA-P.6 (97)	ED-P.6 C/ CORREGIDOR PEREZ DE PEREDA
PA-P.7 (97)	ED-P.7 C/ VIRGEN DE LAS FLORES
PA-P.8 (97)	ED-P.8 C/ CARLOS BARRAL
PA-P.9 (97)	ED-P.9 C/ CUARTELES
PA-P.10 (97)	ED-P.10 C/ ESLAVA
PA-P.12 (97)	PERI-P.2 AVDA. DE LA AURORA
PA-P.13 (97)	PEPRI PERCHEL SUR
PA-P.15 (97)	PERI-P.8 C/ HEROE DE SOSTOA
PA-P.17 (97)	PE CARRANQUE

ZONA PEDRIZAS

PA-PD.1 (97)	ED-PD.1 ACEQUIA DE SAN TELMO
PA-PD.2 (97)	ED-PD.2 AVDA. DE PATROCINIO
PA-PD.3 (97)	ED-PD.3 PASTOR DE FILIDA
PA-PD.4 (97)	ED-PD.4 PLAZA DE SAN MIGUEL
PA-PD.5 (97)	ED-PD.5 SAN MIGUEL I

ZONA PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.2 (97)	PERI-PT.2 ATABAL ESTE
PA-PT.3 (97)	SUP-PT.3 CORTIJO CABELLO
PA-PT.8 (97)	SUP-PT.2 CAÑAVERAL
PA-PT.10 (97)	PERI-PT.4 LOS ALMENDROS

ZONA ROSALEDA

PA-R.3 (97)	ED-R.1 ARROYO DE LOS ANGELES
PA-R.4 (97)	PERI-R.4 C/ JABONEROS
PA-R.5 (97)	SUP-R.2 NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA
PA-R.6 (97)	PERI SAN ALBERTO

ZONA TEATINOS

PA-T.3 (97)	SUP-T.3/T.4 CAÑADA DE LOS CARDOS I/II
PA-T.4 (97)	PERI-T.2 CERÁMICA LA LÁGUNA
PA-T.5 (97)	SUP-T.5 EL CÓNsul
PA-T.6 (97)	SUP-T.9 TREVENEZ
PA-T.9 (97)	ED LOS MOLINO S

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado en Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, teniendo pues las fichas exclusivo carácter informativo.

b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo.

c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.

d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.

e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas.

Artículo 11.1.6. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, a unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiere a el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo", diferenciado:

- 2.1. Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).
2.2. Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R).

Artículo 11.1.7. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior o ámbitos reducidos de esta categoría de suelo para los que el Plan General establece su ordenación urbanística detallada, en los cuales el PGOU establece la ordenación pormenorizada, concreta la ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, siendo suficiente la aprobación del documento de revisión del PGOU para poder ser ejecutados, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, o tienen planeamiento de desarrollo aprobado y cuya ordenación se mantiene por el nuevo Plan.

2. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O) son:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

SUNC O BM.1	EL OLIVAR
SUNC O BM.2	CALLE ACEITUNO
SUNC-O-BM.3	GOLF

ZONA DE CAMPANILLAS

SUNC-O-CA.1	CLAVICORDIO
SUNC-O-CA.2	BOMBARDINO
SUNC-O-CA.3	MIRANDA
SUNC-O-CA.4	VERDI
SUNC-O-CA.5	CAMINO DE ROJAS
SUNC-O-CA.6	CAMINO DE LIRIA
SUNC-O-CA.8	LOS MANCERAS
SUNC-O-CA.9	SANTA AGUEDA-SERRANITO
SUNC-O-CA.10	SANTA AGUEDA-ABEDUL
SUNC-O-CA.11	CAMINO DE SANTA AGUEDA
SUNC-O-CA.12	RUIZ Y MAIQUEZ
SUNC-O-CA.13	PARROQUIA DEL CARMEN
SUNC-O-CA.14	VÁZQUEZ II
SUNC-O-CA.15	CAMINO LOS MARTÍNEZ
SUNC-O-CA.16	CRISTOBALINA FERNÁNDEZ
SUNC-O-CA.18	CASILLAS LA BODEGA
SUNC-O-CA.19	EL RAYO SUR
SUNC-O-CA.20	EL RAYO NORTE
SUNC-O-CA.21	EL RAYO ESTE
SUNC-O-CA.27	CORTIJO JURADO

ZONA DE CHURRIANA

SUNC-O-CH.4	GERALD BRENNAN
-------------	----------------

ZONA DE GUADALHORCE

SUNC-O-G.2	LOMA SAN JULIÁN
SUNC-O-G.6	CARRIL GUETARA
SUNC-O-G.7	PASAJE VILLAROSA
SUNC-O-G.11	AVDA. WASHINGTON OESTE
SUNC-O-G.13	CALLE CANADÁ
SUNC-O-G.14	CALLE LA OROTAVA
SUNC-O-G.16	VERACRUZ OESTE 1
SUNC-O-G.17	VERACRUZ OESTE 2
SUNC-O-G.18	VERACRUZ OESTE 3
SUNC-O-G.19	VERACRUZ OESTE 4
SUNC-O-G.20	VERACRUZ OESTE 5
SUNC-O-G.21	VERACRUZ OESTE 6
SUNC-O-G.22	VERACRUZ OESTE 7

ZONA DE GUADALHORCE

SUNC-O-G.23	VERACRUZ OESTE 8
SUNC-O-G.24	AEROPUERTO 1
SUNC-O-G.25	AEROPUERTO 2
SUNC-O-G.26	AEROPUERTO 3
SUNC-O-G.27	PROLONGACIÓN BENAHAIVIS 1
SUNC-O-G.28	CALLE FLAUTA MÁGICA

ZONA DE LITORAL ESTE

SUNC-O-LE.1	LAS ESCLAVAS
SUNC-O-LE.2	ARROYO PILONES
SUNC-O-LE.3	CALLE HALESSENSIS
SUNC-O-LE.5	PROLONGACION CALLE CHILE

ZONA DE LITORAL OESTE

SUNC-O-LO.2	VILLANUEVA DEL ROSARIO
SUNC-O-LO.9	MÁLAGA WAGEN
SUNC-O-LO.13	HÉROE DE SOSTOA 140
SUNC-O-LO.14	JUAN XXIII N° 2
SUNC-O-LO.15	HÉROE DE SOSTOA 36-40
SUNC-O-LO.17	REPSOL

ZONA DE PROLONGACIÓN

SUNC-O-P.4	CALLE NEHEMIAS
SUNC-O-P.5	CALLE JUAN GRIS II
SUNC-O-P.6	CALLE JUAN DE ROBLES II
SUNC-O-P.7	CALLE ALONSO DE CÁRDENAS
SUNC-O-P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA
SUNC-O-P.9	CALLE DE JUAN DE ROBLES I
SUNC-O-P.10	CALLE POZO

ZONA DE PEDRIZAS

SUNC-O-PD.1	NTRA. SRA. DE LA VICTORIA
SUNC-O-PD.2	CUESTA DE TASSARA
SUNC-O-PD.4	GANDALÍN
SUNC-O-PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO
SUNC-O-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS
SUNC-O-PD.9	MARQUÉS DE PANIEGA
SUNC-O-PD.10	EMILIO THUILLER
SUNC-O-PD.11	CALLE LIBERIA

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUNC-O-PT.2	MONTE SALINAS
SUNC-O-PT.3	ASTEROIDE
SUNC-O-PT.5	ESCRITORA MATILDE DEL NIDO

ZONA DE ROSALIDA

SUNC-O-R.1	DOCTOR MARAÑÓN
SUNC-O-R.8	BRESCA
SUNC-O-R.9	PARQUE SUÁREZ

3. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior o ámbitos reducidos coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

Artículo 11.1.8. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R).

1. Los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Remitido son los ámbitos territoriales de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación por-

menorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.

2. Estos ámbitos territoriales (ámbitos concretos o áreas de reforma interior) precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada (Planes Especiales o Estudios de detalle). El régimen del planeamiento de desarrollo remitido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada ámbito o área de reforma interior de conformidad con las previsiones de estas Normas.

3. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-R) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO

SECTORES: A desarrollar mediante Planes Parciales

ZONA DE CAMPANILLAS	
SUNC-R-CA.22	PROVERBIO
SUNC-R-CA.24	ZAMBULLÓN
SUNC-R-CA.25	ORTEGA Y GASSET
SUNC-R-CA.26	VALLEJO

ZONA DE CHURRIANA	
SUNC-R-CH.5	EL ALBARICOCAL

ZONA DE GUADALHORCE	
SUNC-R-G.1	NUDO AEROPUERTO

ZONA DE LITORAL ESTE	
SUNC-R-LE.7	LA MOSCA SUR
SUNC-R-LE.8	CAMINO NUEVO

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE	
SUNC-R-PT.1	CASAS NUEVAS
SUNC-R-PT.4	EL CORTIJILLO

ZONA DE TEATINOS	
SUNC-R-T.1	CORTIJO MERINO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR: A desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior

ZONA CENTRO	
SUNC-R-C.1	MARISTAS

ZONA DE CAMPANILLAS	
SUNC-R-CA.7	PLÁCIDO FERNANDEZ VIAGAS
SUNC-R-CA.17	CARRIL LA BODEGA
SUNC-R-CA.23	PILAR DEL PRADO

ZONA DE CHURRIANA	
SUNC-R-CH.1	LA CÓNsula I
SUNC-R-CH.2	LA CÓNsula II
SUNC-R-CH.3	SIERRA DE CHURRIANA

ZONA DE GUADALHORCE	
SUNC-R-G.3	CARRIL DE MONTAÑEZ
SUNC-R-G.4	CALLE JULIO CAMBA
SUNC-R-G.5	EMILIO SALGARI

ZONA DE GUADALHORCE	
SUNC-R-G.8	SAN CARLOS DEL VISO
SUNC-R-G.9	CALLE TABOR
SUNC-R-G.10	AVENIDA ORTEGA Y GASSET
SUNC-R-G.12	AVENIDA WASHINGTON ESTE
SUNC-R-G.15	VERACRUZ ESTE

ZONA DE LITORAL ESTE	
SUNC-R-LE.4	CARRETERA ALMERÍA
SUNC-R-LE.6	JARAZMÍN NORTE

ZONA DE LITORAL OESTE	
SUNC-R-LO.1	FERROCARRIL DEL PUERTO
SUNC-R-LO.3	GUINDOS CALLE CARTAYA
SUNC-R-LO.4	GUINDOS CALLE DIEGO DURO
SUNC-R-LO.5	AVENIDA DE LOS GUINDOS I
SUNC-R-LO.6	CAMINO DE LOS GUINDOS
SUNC-R-LO.7	CALLE CANTIMPLA
SUNC-R-LO.8	CALLE BALAZÓN
SUNC-R-LO.10	PORTILLO
SUNC-R-LO.11	TÉRMICA
SUNC-R-LO.12	NEREO
SUNC-R-LO.16	GUADALJAIRE

ZONA DE PROLONGACIÓN	
SUNC-R-P.1	ALCALDE DIAZ ZAFRA
SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL
SUNC-R-P.3	EPCOS
SUNC-R-P11	ESTACIÓN DE AUTOBUSES

ZONA DE PEDRIZAS	
SUNC-R-PD.3	MONTE DORADO
SUNC-R-PD.5	CALLE ZURBARÁN
SUNC-R-PD.8	OLLETAS-SAN MIGUEL
SUNC-R-PD.12	LOS GÁMEZ

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE	
SUNC-R-PT.6	EL LLANILLO
SUNC-R-PT.7	ARROYO ESPAÑA

ZONA DE ROSALEDA	
SUNC-R-R.2	COLEGIO GAMARRA
SUNC R-R.3	LA CORTA
SUNC R-R.4	HOSPITAL CIVIL
SUNC R-R.5	MARTIRICOS
SUNC-R-R.6	ROSALEDA
SUNC R-R.7	FILIPINAS

Artículo 11.1.9. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con gestión y planeamiento aprobado (PA).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos del PGOU/97 o PGOU/83, que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y no han finalizado de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PA".

2. Son Ámbitos de Planeamiento aprobado en suelo urbano no consolidado los siguientes:

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83

ZONA DE GUADALHORCE

GA-G.15 (83) M POLIGONO INDUSTRIAL LA HUERTECILLA

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.1 (83)M PEINADO GRANDE

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97

ZONA CAMPANILLAS

PA-CA.10 (97) PERI-CA.8 TRAVESIA DE MAQUEDA

ZONA CHURRIANA

PA-CH.9 (97) PERI-CH.2 LAS ANIMAS

ZONA GUADALHORCE

PA-G.1 (97) PERI-G.4 CORTIJO SAN JULIAN

PA-G.3 (97) UE-G.6 VILLA ROSA II

PA-G.4 (97) UE-G.2 VILLA ROSA

PA-G.8 (97) PERI-G.6 AZUCARERA

PA-G.14 (97) ED CALETA DE VÉLEZ

ZONA LITORAL ESTE

PA-LE.1 (97) ED-LE.1 LA MINILLA

PA-LE.2 (97) ED-LE.2 SAN IGNACIO

PA-LE.6 (97) ED "LAS COCHERAS" AVDA. JUAN SEBASTIÁN ELCANO

PA-LE.7 (97) PERI-LE.3 C/ MAR

PA-LE.9 (97) PERI-LE.6 EL CANDADO

PA-LE.10 (97) PERI-LE.11 HACIENDA MIRAMAR

PA-LE.22 (97) PERI JUAN SEBASTIAN ELCANO

ZONA LITORAL OESTE

PA-LO.5 (97) ED-LO.6 C/ VIÑA DEL MAR II

PA-LO.10 (97) PERI-LO.3 PACIFICO

PA-LO.13 (97) PERI-LO.11 CAMINO DE LA TERMICA II

PA-LO.14 (97) PERI-LO.14 CAMINO DE LA TERMICA

GA-LO.15 (97) UE-LO.16 MONCADA

PA-LO.17 (97) PERI C/ ALCALDE JOAQUÍN ALONSO

PA-LO.18 (97) PERI-LO.6.1 GUINDOS II.a

PA-LO.19 (97) PERI-LO.5 GUINDOS I

PA-LO.20 (97) PERI-LO.7 GUINDOS III

PA-LO.21 (97) PERI-LO.4 PLAZA SAN FERMÍN

PA-LO.22 (97) PERI-LO.12 C/ SANTA RUFINA

PA-LO.23 (97) PERI-LO.13 C/ SAN LUCAS

ZONA PROLONGACIÓN

PA-P.2 (97) ED-P.2 C/ REBOUL

PA-P.4 (97) ED-P.4 PASAJE ADRA

PA-P.5 (97) ED-P.5 MAESTRO LECOUNA

PA-P.11 (97) PERI-P.1 IGLESIA DEL CARMEN

PA-P.14 (97) PERI-P.7 C/ VIRGEN DE LA FUENSANTA

PA-P.16 (97) PERI LOS TILOS

GA-P.18 (97) UE-P.7 a y b CTRA. CÁRTAMA

ZONA PEDRIZAS

PA-PD.6 (97) PERI-PD.1 PURA GUTIERREZ

ZONA PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.7 (97) PERI-PT.7 SALINAS

PA-PT.9 (97) PERI-PT.6 CARRIL DE OROZCO

PA-PT.11 (97) PERI-PT.1 TORREMAR-ATABAL

ZONA ROSALEDA

PA-R.1 (97) ED-R.2 PALACIO DEL CINE

PA-R.2 (97) PERI-R.2 DEPOSITO ALCUBILLAS

ZONA TEATINOS

PA-T.7 (97) PE-T.1 AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD

PA-T.8 (97) PE COLONIA DE SANTA INES

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado es el siguiente:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.

c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.

d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.

e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del PA correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

f) Los Ámbitos de Planeamiento aprobado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

g) En los Ámbitos de Planeamiento aprobado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido.

h) Se considerarán determinaciones estructurales las establecidas en el art. 10 de la LOUA, sin perjuicio de lo estipulado en las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

Artículo 11.1.10. Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento aprobado modificado (PAM).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos o urbanizables que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, y terminado de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PAM".

2. Son Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado en suelo urbano consolidado los siguientes:

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 83

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.1 (83)M	PERI MERCAMÁLAGA 1
PAM-G.2 (83)	PP GUADALHORCE

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.1 (83)M	PERI MIRAFLORES DEL PALO
PAM-LE.2 (83)	PP SUP-LE.5 SAN FRANCISCO
PAM-LE.3 (83)	PERI CERRADO DE CALDERON
PAM-LE.4 (83)	PP SUP-LE.4 EL POLVORIN
PAM-LE.6 (83)M	PERI LE.1 SAN TELMO UA-2
PAM-LE.7 (83)	ED. CALLEJON DE LA FUERZA
PAM-LE.8 (83)M	SUP-LE.2 LA MANIA
PAM-LE.9 (83)M	PP SUP-LE.3 PARQUE CLAVERO
PAM-LE.11 (83)	ED MAYORAZGO

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.1 (83)	PERI UA-LO.1 HUELIN
PAM-LO.2 (83)	PERI UA-LO.4 SAN ANDRÉS
PAM-LO.3 (83)	PERI RT-LO.5 SAN CARLOS
PAM-LO.4 (83) M	PERI MALAGA 2000
PAM-LO.5 (83)	PP SUP-LO.1 MAINAKE

ZONA DE PROLONGACIÓN

PAM-P.1 (83) M	C/ CANALES, C/ PLAZA DE TOROS VIEJA
PAM-P.2 (83)	PERI LARIOS

ZONA DE PEDRIZAS

PAM-PD.1 (83) M	SUP-PD.2 HUERTA NUEVA
PAM-PD.2 (83)	ED UA-C.19 EL EJIDO
PAM-PD.3 (83)	SUP-LE.1 OLLETAS

ZONA DE ROSALEDA

PAM-R.1 (83)	PE ARROYO DEL CUARTO
PAM-R.2 (83)M	PERI SUAREZ-CLARINES
PAM-R.3 (83)M	PERI C-2 PERCHEL ALTO
PAM-R.4 (83)	PERI TRINIDAD-PERCHEL

ZONA DE TEATINOS

PAM-T.1 (83)M	PE ESTACIÓN TERMINAL DE MERCANCIAS
PAM-T.2 (83)	PP SUP-T.7 EL ROMERAL
PAM-T.3 (83)	PERI RT-4 SANTA INES II
PAM-T.4 (83)	PP SUP-T.5 CORTIJO ALTO Pol I

ZONA CENTRO

PAM-PEPRI (83) M	PEPRI CENTRO
------------------	--------------

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.3 (97)	SUP-G.1 HUERTA DEL CORREO
--------------	---------------------------

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.1 (97)	PERI CONDE UREÑA
---------------	------------------

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.1 (97)	SUP-LO.2 EL PATO UE-1
PAM-LO.5 (97)	PERI-LO.16 TABACALERA II

ZONA DE PROLONGACIÓN

PAM-P.4 (97)	PERI-P.4 C/ JUAN GRIS
--------------	-----------------------

ZONA DE ROSALEDA

PAM-R.1 (97)	SUP-R.1 VIRREINAS
--------------	-------------------

ZONA DE TEATINOS

PAM-T.2 (97)	SUP-T.7 BIZCOCHERO CAPITÁN
PAM-T.5 (97)	UE-T.1 EL TEJAR
PAM-T.6 (97)	MOD. PGOU C/ ARTURO TOSCANINI Y OTROS
PAM-T.7 (97)	SUP-T.2 TORRE ATALAYA
PAM-T.8 (97)	PERI COMERCIAL CORTIJO ALTO

3. En los Ámbitos de Planeamiento aprobado con modificaciones, si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en el artículo anterior.

En este caso, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una figura de planeamiento, ni en la modificación de las existentes, basando a tales efectos el escrupuloso respecto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

4. Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, lo que se recoge expresamente en la correspondiente Ficha normativa, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

Artículo 11.1.11. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con gestión y planeamiento aprobado modificado (PAM).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos no consolidados que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y no han finalizado de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el p.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PAM".

2. Son Ámbitos de Gestión y Planeamiento aprobado modificado en suelo urbano no consolidado los siguientes:

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 83

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.5 (83) PERI-BAÑOS DEL CARMEN

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

PAM-BM.2 (97) SUNP-BM.3 CENTRO INTEGRAL SERVICIOS TURÍSTICOS SECTOR 3

ZONA DE CAMPANILLAS

PAM-CA.1 (97) PERI-CA.1 CAMPANILLAS I

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.1 (97) PERI-G.3.I INTELHORCE INDUSTRIAL

PAM-G.2 (97) PERI-G.2 SAN JOSE DEL VISO

PAM-G.4 (97) UE-G.1 LA ESTRELLA

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.4 (97) SUP-LE.6 HACIENDA PAREDES

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.3 (97) PERI-LO.9 TABACALERA

GAM-LO.4 (97) UE-LO.2 RIO GARGALICA

ZONA DE PROLONGACIÓN

PAM-P.1 (97) ED C/ JUAN GRIS

ZONA DE TEATINOS

PAM-PT.6 (T) MOD. DE PGOU 97 C/ ARTURO TOSCANINI

3. El régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en los apartados 3 y 4 del artículo anterior.

4. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas "PAM-(T)" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.2.13, será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

Artículo 11.1.12. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento en trámite (PA-T).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos no consolidados clasificados como suelo urbano remitido por el PGOU/97 sometidos a Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, sobre los cuales el Plan General no modifica sus determinaciones en el momento de recaer la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU.

2. Son Ámbitos de Planeamiento en trámite en suelo urbano no consolidado los siguientes:

ZONA DE CAMPANILLAS

PA-CA.7 (T) PERI-CA.6 HUERTECILLAS DE MAÑAS

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.1 (T) PERI-PT.2 SAN JOAQUIN

3. El planeamiento en trámite a la entrada en vigor del Plan General se ajustará en todo a las determinaciones que este Plan establezca, siendo su régimen aplicable el siguiente:

3.1. Si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento, no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior.

En todo caso, se incorporarán a la aprobación definitiva las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

3.2. Si la ordenación no se respeta, los terrenos quedarán íntegramente sometidos al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de este. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

3.3. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas "PAM-(T)" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.2.13, será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

Artículo 11.1.13. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como sistemas locales a ejecutar como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3.2.

1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los ámbitos y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellas Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.

2. En los ámbitos de planeamiento aprobado del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1.ª EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 11.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar, a su costa, la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d) La presentación de fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

e) El incumplimiento de deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencias, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable

ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

Artículo 11.2.3. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.

1. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo, a establecer por Ordenanza Municipal, que en ningún caso podrá ser superior a un año.

2. Los propietarios de solares sin edificar no incluidos en actuaciones sistemáticas, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación con inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los incluidos en los ámbitos del PAM-PEPRI Centro, PAM-R.3 (83)M «Perchel Alto», PAM-R.4 (83) «PERI «Trinidad Perchel», PA-R.4 (97) «C/ Jaboneros» y PA-P-13 (97) «Perchel Sur»: un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.

3. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en las existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 11.2.4. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Los objetivos de ordenación de los sistemas locales que tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3.2 son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. Los sistemas locales del presente PGOU se identifican con las siglas "SLV (sistema local viario); SLQ (Sistema local de Equipamiento) SLEL (Sistema Local de Espacios Libres)", en el Planos de Ordenación General P.2.3. Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras –Sistemas Locales a obtener- con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas, concretándose en las correspondientes fichas de gestión.

3. La obtención de terrenos de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

4. A efectos expropiatorios la calificación por el PGOU de un ámbito como "Sistema Local" que implique la obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes.

5. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la LOUA.

SECCIÓN 2.ª EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 11.2.5. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 11.2.6. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada remitida (SUNC-R).

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector, área de reforma interior o ámbito de forma genérica al periodo de vigencia de sus determinaciones de programación y gestión (ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento), la Gerencia de Urbanismo podrá determinar de forma bianual el planeamiento de desarrollo que deba formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan, de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de la misma.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, Plan Especial o en su caso Estudio de Detalle, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 11.2.7. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS					
ZONA	DENOMINACION	HOJA	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA/m ²)	INSTRUMENTO DESARROLLO
BM	SUNC-O-BM.1 "El Olivar"	1	Comercial	0,4478	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-BM.2 "Calle Aceituno"	1	Comercial	0,5690	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-BM.3 "Golf"	5	Comercial	0,3222	ESTUDIO DE DETALLE
C	SUNC-R-C.1 "Maristas"	17	Residencial	1,1960	PERI
CA	SUNC-O-CA.1 "Clavicordio"	20	Residencial	0,6742	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.2 "Bombardino"	20	Residencial	0,6742	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.3 "Miranda"	20	Equipamiento Comunitario	1,0000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.4 "Verdi"	21	Residencial	0,7056	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.5 "Camino de Rojas"	21	Residencial	0,2587	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.6 "Camino de Liria"	21	Residencial	0,3088	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CA.7 "Plácido Fernández Viagas"	21	Comercial	0,4500	PERI
	SUNC-O-CA.8 "Los Manceras"	21	Residencial	1,0387	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.9 "Santa Agueda - Serranito"	9	Residencial	1,0387	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.10 "Santa Agueda - Abedul"	9	Residencial	1,0387	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.11 "Camino de Santa Agueda"	9	Residencial	0,8879	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.12 "Ruiz y Maiquez"	14	Residencial	0,6409	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.13 "Parroquia del Carmen"	14	Residencial	0,4197	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.14 "Vázquez II"	14	Residencial	0,7022	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.15 "Camino Los Martínez"	14	Residencial	0,7124	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.16 "Cristobalina Fernández"	14	Residencial	0,9652	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CA.17 "Carril La Bodega"	14 - 21	Residencial	0,7934	PERI
	SUNC-O-CA.18 "Casillas La Bodega"	21	Residencial	0,4956	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.19 "El Rayo Sur"	21	Residencial	0,2397	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.20 "El Rayo Norte"	21	Residencial	0,2402	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.21 "El Rayo Este"	21	Residencial	0,3196	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CA.22 "Proverbio"	14	Residencial	0,3170	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-CA.23 "Pilar del Prado"	14	Residencial	0,6486	PERI
	SUNC-R-CA.24 "Zambullón"	14	Residencial	0,2753	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-CA.25 "Ortega y Gasset"	14	Productivo Industrial	0,4000	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-CA.26 "Vallejo"	14	Productivo Industrial	0,2600	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"	14	Hotelero	0,4461	---
CH	SUNC-R-CH.1 "La Cónsula I"	4	Residencial	0,1286	PERI
	SUNC-R-CH.2 "La Cónsula II"	4	Residencial	0,1710	PERI
	SUNC-R-CH.3 "Sierra de Churrana"	1 - 4	Residencial	0,1435	PERI
	SUNC-O-CH.4 "Gerald Brenan"	4	Residencial	0,2511	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CH.5 "El Albaricocal"	4 - 1	Hotelero	0,0489	PLAN PARCIAL
G	SUNC-R-G.1 "Nudo Aeropuerto"	5	Comercial	0,3000	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-G.2 "Loma San Julián"	5	Residencial	0,4169	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.3 "Carril de Montañez"	5	Productivo	0,7000	PERI
	SUNC-R-G.4 "Calle Julio Camba"	5	Productivo	0,5000	PERI
	SUNC-R-G.5 "Emilio Salgari"	5	Productivo	0,5621	PERI
	SUNC-O-G.6 "Carril Guetara"	5	Productivo	0,6962	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.7 "Pasaje Villa Rosa"	5	Productivo	0,7292	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso"	10 - 15	Productivo	0,4899	PERI
	SUNC-R-G.9 "Calle Tabor"	10 - 15	Productivo	0,9516	PERI

ZONA	DENOMINACION	HOJA	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA/m ²)	INSTRUMENTO DESARROLLO
G	SUNC-R-G.10 "Avda. Ortega y Gasset"	10	Productivo	1,1216	PERI
	SUNC-O-G.11 "Avda. Washington Oeste"	10	Productivo	2,0000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.12 "Avda. Washington Este"	10	Productivo	1,4084	PERI
	SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"	11 - 16	Productivo	1,5096	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.14 "Calle La Orotava"	11	Productivo	1,5000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.15 "Veracruz Este"	11	Productivo	1,0760	PERI
	SUNC-O-G.16 "Veracruz Oeste 1"	10	Residencial	1,0631	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.17 "Veracruz Oeste 2"	10	Residencial	1,2677	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3"	10 - 11	Residencial	0,7205	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.19 "Veracruz Oeste 4"	10 - 11	Residencial	1,0920	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.20 "Veracruz Oeste 5"	10 - 11	Residencial	0,8546	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"	10	Residencial	0,9394	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.22 "Veracruz Oeste 7"	10 - 11	Residencial	1,0608	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.23 "Veracruz Oeste 8"	10 - 11	Productivo Empresarial	0,9884	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.24 "Aeropuerto 1"	4 - 5	Comercial	0,3929	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.25 "Aeropuerto 2"	4 - 5 - 7 - 8	Comercial	0,5093	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.26 "Aeropuerto 3"	7 - 8	Comercial	0,4682	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.27 "Prolongación Benahavis 1"	8	Productivo	1,6000	ESTUDIO DE DETALLE
SUNC-O-G.28 "Calle Flauta Mágica"	11	Productivo	1,5000	ESTUDIO DE DETALLE	
LE	SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas"	18	Residencial	0,2562	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilones"	18	Comercial	1,3000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LE.3 "Calle Halespensis"	25	Residencial	0,1000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LE.4 "Carretera Almería"	18	Residencial	1,3692	PERI
	SUNC-O-LE.5 "Prolongación calle Chile"	18	Residencial	0,6744	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LE.6 "Jarazmín Norte"	19	Residencial	0,2176	PERI
	SUNC-R-LE.7 "La Mosca Sur"	25	Residencial	0,1935	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-LE.8 "Camino Nuevo"	17	Comercial	0,3022	PLAN PARCIAL
SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"	18	Residencial	1,9526	ESTUDIO DE DETALLE	
LO	SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"	12	Residencial	0,4514	PERI
	SUNC-O-LO.2 "Villanueva del Rosario"	8	Residencial	1,1302	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LO.3 "Guindos - C/ Cartaya"	8 - 11	Residencial	1,1272	PERI
	SUNC-R-LO.4 "Guindos - C/ Diego Duro"	8 - 11	Residencial	1,1960	PERI
	SUNC-R-LO.5 "Avda. Los Guindos I"	8 - 11	Residencial	1,0811	PERI
	SUNC-R-LO.6 "Camino de Los Guindos"	11	Residencial	1,0800	PERI
	SUNC-R-LO.7 "Calle Cantimpla"	11	Residencial	1,4004	PERI
	SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón"	11	Terciario	1,2927	PERI
	SUNC-O-LO.9 "Málaga Wagen"	8	Residencial	2,5483	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LO.10 "Portillo"	8 - 11	Residencial	1,1385	PERI
	SUNC-R-LO.11 "Térmica"	8	Residencial	0,7233	PERI
	SUNC-R-LO.12 "Nereo"	8	Residencial	1,5340	PERI
	SUNC-O-LO.13 "Héroe de Sostoa 140"	11	Residencial	2,2276	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2"	11	Terciario	2,5000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LO.15 "Héroe de Sostoa 36 - 40"	12	Residencial	3,2570	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LO.16 "Guadaljaire"	8	Residencial	1,0938	PERI
	SUNC-O-LO.17 "Repsol"	11	Residencial	0,9551	PGOU

ZONA	DENOMINACION	HOJA	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA/m ²)	INSTRUMENTO DESARROLLO
P	SUNC-R-P.1 "Alcalde Díaz Zafrá"	11	Residencial	1,3370	PERI
	SUNC-R-P.2 "Camino de San Rafael"	11	Residencial	1,4227	PERI
	SUNC-R-P.3 "Epcos"	11	Productivo Empresarial	1,3000	PERI
	SUNC-O-P.4 "Calle Nehemias"	11	Residencial	1,2031	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.5 "Calle Juan Gris II"	11	Residencial	2,3069	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II"	16	Residencial	1,5687	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.7 "Calle Alonso de Cárdenas"	16	Residencial	1,2933	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.8 "Calle Francisco de Leiva"	16	Residencial	1,3604	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.9 "Calle Juan de Robles I"	16	Residencial	1,0548	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.10 "Calle Pozo"	16	Residencial	1,9117	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-P.11 "Estación de Autobuses"	16 - 17	Residencial	1,2530	PERI
PD	SUNC-O-PD.1 "Ntra. Sra. de la Victoria"	24	Residencial	0,2745	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.2 "Cuesta de Tassara"	24	Residencial	0,3905	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado"	24	Residencial	0,6008	PERI
	SUNC-O-PD.4 "Gandalín"	24	Residencial	0,9084	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.5 "Calle Zurbarán"	24	Residencial	0,7630	PERI
	SUNC-O-PD.6 "Callejón del Sanatorio"	24	Residencial	0,7775	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.7 "Calle Altea y Alcabillas"	32	Residencial	0,2352	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.8 "Olletas - San Miguel"	24	Residencial	1,7100	PERI
	SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"	30	Residencial	1,9505	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.10 "Emilio Thuiller"	30	Residencial	0,6948	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.11 "Calle Liberia"	24	Residencial	0,9899	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.12 "Los Gámez"	32	Residencial	0,1921	PERI
PT	SUNC-R-PT.1 "Casas Nuevas"	28	Residencial	0,2960	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-PT.2 "Monte Salinas"	28	Residencial	0,1813	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PT.3 "Asteroide"	28	Residencial	0,3434	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PT.4 "El Cortijillo"	28	Residencial	0,1654	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-PT.5 "Escritora Matilde del Nido"	22	Residencial	0,3411	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PT.6 "El Llanillo"	29	Residencial	0,4067	PERI
	SUNC-R-PT.7 "Arroyo España"	28-29	Residencial	0,4272	PERI
R	SUNC-O-R.1 "Doctor Marañón"	17	Residencial	2,5669	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-R.2 "Colegio Gamarra"	16	Residencial	1,0751	PERI
	SUNC-R-R.3 "La Corta"	23	Equipamiento	---	PERI
	SUNC-R-R.4 "Hospital Civil"	17 - 24	Equipamiento	0,5324	PERI
	SUNC-R-R.5 "Martiricos"	24 - 17	Residencial	1,9209	PERI
	SUNC-R-R.6 "Rosaleda"	24	Residencial	1,1376	PERI
	SUNC-R-R.7 "Filipinas"	16	Residencial	1,0797	PERI
	SUNC-O-R.8 "Bresca"	16	Residencial	1,7337	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-R.9 "Parque Suárez"	16	Residencial	1,0965	ESTUDIO DE DETALLE
T	SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"	10 - 15	Residencial	0,3228	PLAN PARCIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 11.2.8. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema a competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 11.2.9. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Área de Reparto.

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

e) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter

previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

j) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 11.2.11, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:

a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.

b) Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4 de estas Normas.

6. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

Artículo 11.2.10. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área de Reparto alguna, están obligados a:

a) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías –que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela– o su equivalente económico.

c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

f) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la calificación podrá autorizarse aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento.

5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

6. Estarán sometidos a este régimen los propietarios de parcelas localizadas en aquellos ámbitos del suelo urbano en los que se pudieran desarrollar, conforme a estas Normas, Planes Especiales no expresamente exigidos como necesarios por el presente Plan General, siempre que no pudiera delimitarse una unidad de ejecución.

Artículo 11.2.11. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g) Que se preste fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación.

- Saneamiento.

- Encintado de aceras y base del firme de calzada. ñ

- Cruces de calzadas de los servicios.

- Galerías de servicios.

- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 11.2.12. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo en plazos establecidos en el artículo 11.2.6 apartado 1.º de esta normativa Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la LOUA.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra remitida a la formulación de un Plan Especial o Estudio de Detalle, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Estudios de Detalle, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de 30 meses.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada ordenada, de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el plazo que se establezca al efecto de conformidad con lo dispuesto en el art. 11.2.6 apartado 1.º de esta normativa Plan General.

Artículo 11.2.13. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento

que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.

TÍTULO XII

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Artículo 12.1.1. Zonas.

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

1. Edificios Protegidos.
2. Ciudad Histórica.
 - 2.1. CH PEPRI Centro.
 - 2.2. CH Perchel Norte.
 - 2.3. CH Trinidad Perchel.
 - 2.4. CH Perchel Sur.
3. Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC).
4. Zona de Ordenación Abierta (OA).
5. Zona de Ciudad Jardín (CJ).
6. Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS).
7. Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD).
8. Zona de Ordenación en Colonia Tradicional Popular (CTP).
9. Zona de Uso Productivo (PROD).
10. Zona de Comercio (CO).
11. Zona Hotelera.
12. Zona de Equipamiento (E, S, D).

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordadas con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona en este título.

Artículo 12.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en los artículos 10.2.A) de la LOUA y 40 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 12.2.1. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, así como las correspondientes a las ordenanzas de zona, y las que se contemplan en los planeamientos de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- 2.1. Condiciones de parcela.
 - 2.2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
 - 2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 - 2.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - 2.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - 2.6. Condiciones específicas de la edificación de uso residencial.
 - 2.7. Condiciones específicas de la edificación de uso productivo
 - 2.8. Condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento.
 - 2.9. Condiciones ambientales.
- Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título VIII, relativo a Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

En Ordenanzas Generales y Particulares se especifican determinados parámetros derivados de la aplicación concreta de dicho Título que serán recomendaciones en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no consolidado y de obligado cumplimiento en Suelo Urbanizable, en los correspondientes Planeamientos de Desarrollo

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 12.2.2. Parcela y solar.

1. Parcela: Se define como parcela toda porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

1.1. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

1.2. Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo en los casos especificados en la disposición transitoria 2.ª del presente PGOU.

1.3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

2. Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la GMU.

Artículo 12.2.3. Terreno natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como terreno natural:

1. El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre el.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior; o el teórico del perfil trazado entre la calle de acceso y la cota de rasante de fondo de parcela.

2. El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 12.2.4. Movimientos de tierra.

Los movimientos de tierra en parcelas edificables en las que no sea de aplicación las Normas de Edificación en ladera se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Se permitirán muros de nivelación en el interior de las parcelas de $\pm 1,5$ metros respecto al terreno natural con altura absoluta máxima de 3,00 metros. La distancia entre dos muros de contención no será inferior a 3 metros.

2. El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente. En los linderos medianeros la diferencia de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.

3. En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10%, en las que no sean de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima. Sobre dicho muro se permitirá una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Artículo 12.2.5. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

Para el establecimiento de anchos de viario serán de aplicación, además de las Condiciones de diseño de Viario, las condiciones de edificación en ladera, para el Arco Solar I, que se explicitan más adelante en este artículo.⁽¹⁾

2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4 metros. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 3,00 metros; a partir de la coronación de este se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial. La distancia mínima entre muros será de 3,00 metros.

5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia de planta baja a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en estas Normas. Los espacios contenidos bajo la primera plataforma tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.

6. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.

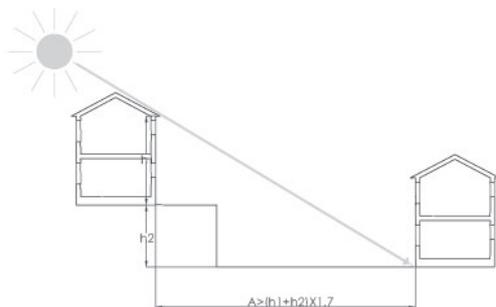
(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

7. El espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva de base material para la plantación de jardines privados.

8. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de la mitad de su altura total, incluido remate de cubierta, con un mínimo de 3,5 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia se medirá en cada punto de la edificación.

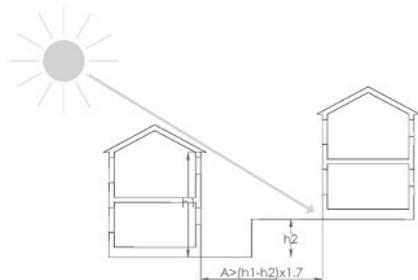
9. Para edificaciones en ladera, deberá considerarse, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el Arco Solar I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores (ver figuras) no permitiéndose, no obstante, incumplir los límites para viarios.⁽¹⁾

DISTANCIA ENTRE FACHADAS OPUESTAS PARA GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD SOLAR EN EL ARCO SOLAR I



SITUACIÓN A

Edificación situada en el Arco Solar I con pendiente en dirección Norte-Sur



SITUACIÓN B

Edificación situada en el Arco Solar I con pendiente en dirección Sur-Norte

donde:

- h1 es la altura reguladora del obstáculo enfrentado a fachadas situadas en el Arco Solar I.
- h2 es la diferencia de cotas inferiores entre el obstáculo y la fachada situada en el Arco Solar I.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

- A es la separación entre fachadas opuestas necesaria para garantizar la accesibilidad solar sobre las fachadas situadas en el Arco Solar I.

10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, según las normas anteriores, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza más una planta.

11. En terrenos de Suelo Urbano, con pendiente superior al 75% el planeamiento de desarrollo que se tramite no pondrá parcelas edificables. En terrenos con pendiente superior al 30% no permitirá la edificación con ordenanzas alineadas a vial.

12. Será de aplicación las condiciones especificadas en el artículo 2.3.6. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo. Según se establece en el artículo 18 del POTAUM no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento.

Artículo 12.2.6. Alineación del vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

En edificaciones exentas, la alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 12.2.7. Vallas en el frente de parcelas.

Las vallas delimitadoras de parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad se estime conveniente la no realización del vallado del solar.

2. Parcelas edificadas: Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. No obstante las ordenanzas particulares podrán introducir una regulación específica.

En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sea de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima, sobre dicho muro se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación que resolverá adecuadamente la transición con vallas colindantes.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 12.2.8. Alineación de edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 12.2.9. Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

1. Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier

tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

2. Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo considerado .

3. En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 12.2.10. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
3. Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
4. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 12.2.11. Reglas sobre retranqueos.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes Ordenanzas.

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 metros.

3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 12.2.12. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los

lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Artículo 12.2.13. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 12.2.14. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida en proyección horizontal sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última.

Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana y afectará igualmente a las plantas que tengan la consideración de Sótano, salvo que dicha planta se destine a aparcamientos en cuyo caso podrá sobrepasarse dicha profundidad.

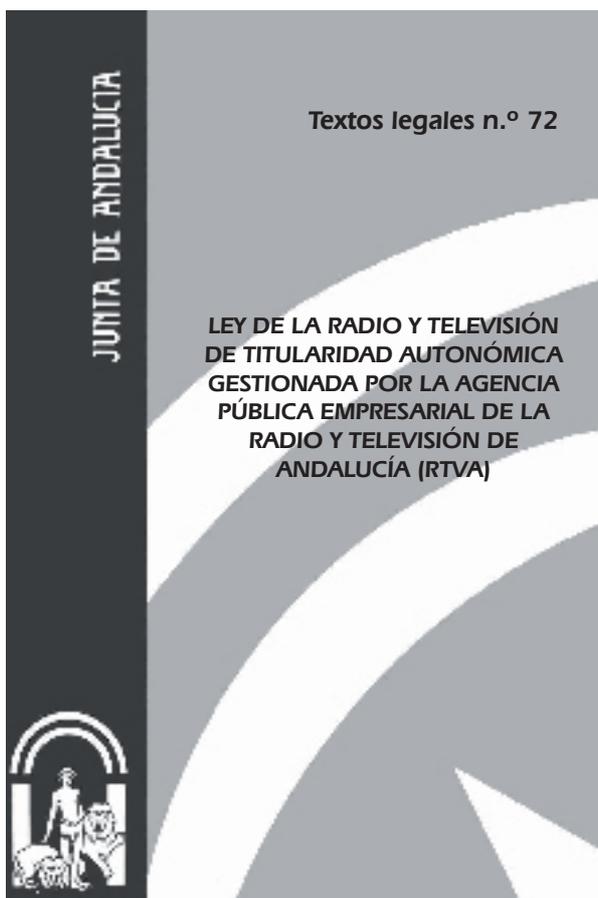
Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

(Continúa en el fascículo 4 de 10)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 72

Título: Ley de la Radio y Televisión de Titularidad Autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA)



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

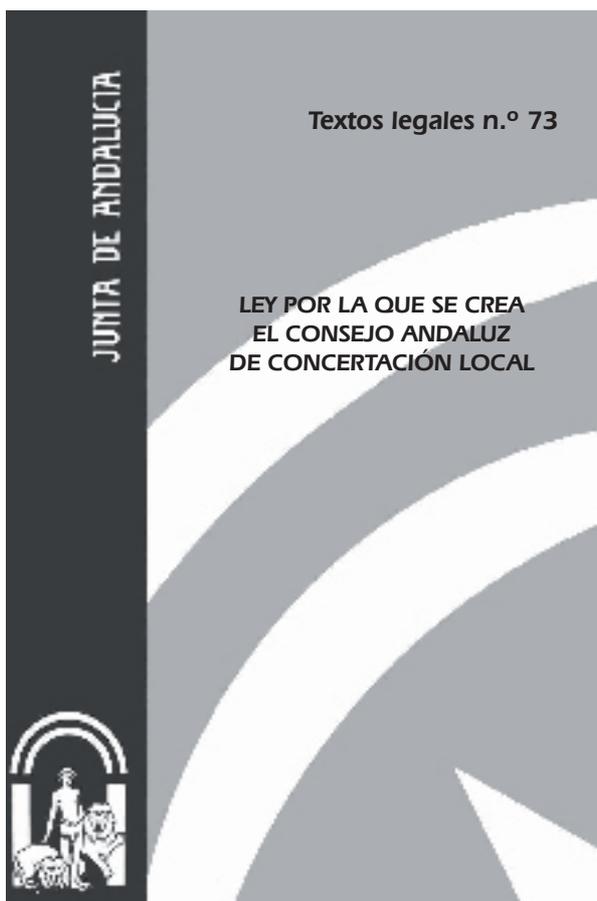
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,56 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 73

Título: Ley por la que se crea el Consejo Andaluz de Concertación Local



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,65 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63