

ORDEN de 12 de enero de 2012, por la que se aprueba definitivamente la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-O-LO.17 «Repsol», de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

ANTECEDENTES

1. La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga fue aprobada definitivamente de manera parcial, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la LOUA, mediante Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) del apartado primero de la Orden, suspendiendo la aprobación definitiva de una serie de ámbitos o de sus determinaciones contenidas en el subapartado b) y denegando las contenidas en el subapartado c).

2. Tras la subsanación por parte del Ayuntamiento de las deficiencias contenidas en el subapartado a) del apartado primero de la Orden de 21 de enero de 2011, la Revisión del PGOU de Málaga entra en vigor mediante la publicación, en el BOJA de 30 de agosto de 2011, de la 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, excepto los ámbitos y determinaciones contenidas en los subapartados b) y c) de la citada Orden de 21 de enero.

Entre estas determinaciones, el punto segundo de subapartado b) del apartado primero de la Orden de 21 de enero suspendía expresamente «La ordenación detallada del SUNC-O-LO.17 “Repsol” por no contener el estudio acústico específico en las condiciones establecidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, conforme al punto L de la Declaración de Impacto Ambiental.»

3. Con fecha 19 de septiembre de 2011 tiene entrada en el Registro General de esta Consejería «Documentación relativa al Estudio Acústico del sector SUNC-O-LO.17 “REPSOL” del Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga» aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de 9 de septiembre de 2011, acompañando oficio en el que se solicita se proceda a la verificación de la misma por parte de la Dirección General de Urbanismo y se disponga el levantamiento de la suspensión que afecta al sector según se dispuso en la Orden de 21 de enero de 2011.

4. Con fecha 28 de septiembre de 2011 tiene entrada en el Registro General de esta Consejería, informe desfavorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga, en el que se informa que «los estudios acústicos deberán ser realizados por Entidades Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Protección Ambiental» conforme al Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía y que deben corregirse determinados índices de ruidos a tener en cuenta en el estudio acústico de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad en emisiones acústicas.

5. El 6 de octubre de 2011 la Dirección General de Urbanismo remite oficio al Ayuntamiento de Málaga comunicándole la interrupción del transcurso del plazo máximo para resolver hasta no se subsanen las deficiencias señaladas en el informe de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con el

artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 9 de noviembre de 2011, tiene entrada en el Registro de esta Consejería documento de «Estudio de Previsión de Impacto Acústico del Sector SUNC-O-LO.17» realizado por la ECA Grupo Bureau Veritas, que sustituye al aprobado con fecha 9 de septiembre de 2011 y acuerdo plenario de aprobación del mismo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 27 de octubre de 2011.

Finalmente, con fecha 2 de diciembre de 2011, tiene entrada en el Registro de esta Consejería, procedente del Ayuntamiento de Málaga, informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga, de 14 de noviembre de 2011, sobre el expediente de referencia.

6. Con fecha de 9 de enero de 2012 la Dirección General de Urbanismo informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fecha de 9 de septiembre de 2011, sustituyéndose el Estudio Acústico por el aprobado por el Pleno Municipal el 27 de octubre de 2011, al objeto de la subsanación de las deficiencias señaladas respecto del Sector SUNC-O-LO.17 «Repsol», en el apartado primero, subapartados a) y b), de la Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. La Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda establece, en su subapartado a) del apartado primero, una serie de deficiencias que era necesario subsanar y en el subapartado b) la suspensión de la aprobación definitiva de una serie de ámbitos o de sus determinaciones.

El sector SUNC-O-LO.17 «REPSOL», objeto de este expediente, que figura expresamente como suspendido por el subapartado b), también se encuentra afectado por algunas de las deficiencias que deben ser objeto de subsanación contenidas en el subapartado a).

Respecto de las subsanaciones recogidas en el subapartado a) del apartado primero de la Orden de 21 de enero de 2011 se considera:

El punto 2.º se considera subsanado, ya que se ha incluido en el apartado Objetivos, criterios y directrices vinculantes de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva de la ficha del sector que «se solicitará la desafectación del antiguo cauce», tal y como figura en el escrito de «Aclaración del informe de 17.12.2010 emitido por la Agencia Andaluza del Agua al 2.º documento de Aprobación Provisional del PGOU de Málaga» emitido por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

El punto 3.º se considera subsanado, ya que se ha incluido en el apartado Objetivos, criterios y directrices vinculantes de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva de la ficha del sector el condicionado de la Adenda de Aena de 17 de diciem-

bre de 2010 conforme al informe de 10 de febrero de 2011 de la Dirección General de Aviación Civil.

En cuanto a la suspensión contenida en el subapartado b) del apartado primero se disponía:

El punto 2.º se considera subsanado, ya que se ha incluido en el apartado Objetivos, criterios y directrices vinculantes de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva de la ficha del sector que «El Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación deberán contener las medidas correctoras especificadas en el Estudio Acústico» conforme al informe, de 14 de noviembre de 2011, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Málaga, pasando el citado Estudio de Previsión del Impacto Acústico, aprobado por Pleno Municipal de 27 de octubre de 2011, a formar parte del documento de «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga».

Tercero. Asimismo, en el documento de cumplimiento también se ha corregido un error aritmético en el cuadro de la Ordenación Pormenorizada Indicativa de la ficha del sector, al pasar el aprovechamiento subjetivo de 152.616,43 UAS por 146.495,71 UAS, sin que se hayan modificado el resto de los parámetros asociados al mismo: superficie del sector, aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo Total, 10% de cesión de aprovechamiento y excesos/defectos de aprovechamiento.

Este último número, el 146.495,71 UAS, es efectivamente el 90% del aprovechamiento objetivo total, obtenido éste mediante el producto del aprovechamiento medio por la superficie del sector y teniendo en cuenta que no hay ni excesos ni defectos de aprovechamiento y que el sector constituye un área de reparto en sí mismo.

Por todo lo anterior, se entiende que este error aritmético se encuadra en el concepto jurídico de error material previsto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, que queda caracterizado por la jurisprudencia como aquél que resulta ostensible, manifiesto, indiscutible, implicado, por sí solo, la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos y exteriorizándose prima facie, por su sola contemplación (Sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 4.ª, de 18 de junio de 2001).

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 9 de enero de 2012 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-O-LO.17 «Repsol», incluidas en el documento de cumplimiento de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como Anexo de esta Orden se publica la normativa urbanística que está integrada por los siguientes documentos: la ficha urbanística y por las ordenanzas reguladoras contenidas en el Anejo 1. Ordenación de los terrenos de Repsol, incluido en los anejos a la Memoria propositiva.

Segundo. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Málaga y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con

los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, así como lo establecido en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Sevilla, 12 de enero de 2012

JOSEFINA CRUZ VILLALÓN
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA

ORDENANZAS REGULADORAS

Anejo 1. Ordenación de los terrenos de Repsol

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

El ámbito de intervención lo constituye el sector SUNC-O-LO.17 Repsol, delimitado por este Plan General.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. La ordenación detallada entrará en vigor una vez aprobado definitivamente el Plan General y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación aplicable, y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no sea expresamente derogada.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. Marco normativo de la propuesta.

1. El régimen jurídico-urbanístico general es el definido por el Plan General que junto con la legislación urbanística vigente constituyen el marco normativo del presente proyecto.

2. Todos los conceptos, definiciones, parámetros o magnitudes, necesarios para concretar las condiciones de ordenación y ejecución de las edificaciones, no contemplados en las presentes Ordenanzas se remitirán, ya sea expresamente o por analogía, a las Ordenanzas y demás normativa urbanística del vigente Plan General Municipal.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos de la propuesta y alcance normativo de los mismos.

1. El presente texto está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Economico-Financiero.
- Planos.
- Anejo de Movilidad.

2. El carácter normativo queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente ar-

título, siendo las «Ordenanzas Reguladoras», «Plan de Etapas» y los planos expresamente definidos como Planos de Ordenación los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

4. Los planos aportados se estructuran según los siguientes apartados de conocimiento:

- A. Planos de información (A0).
- B. Planos de ordenación (A1).
- C. Planos de infraestructuras (A2).
- D. Planos de imágenes orientativas (A3).

Artículo 0.5. Servidumbres.

Se tendrán en cuenta las servidumbres de carácter general previstas en este Plan General y en la legislación específica derivadas de:

- Servidumbre ferroviaria, con las indicaciones específicas establecidas en el artículo 1.3 y 3.5 de esta ordenanza.
- Servidumbre arqueológica, por la delimitación en la subzona norte del ámbito de enclaves alfareros romanos y tardíos, según se establece en la normativa de este Plan general.
- Servidumbre aeronáutica, por la altura excepcional de las edificaciones, con las indicaciones establecidas en el art. 2.4 de esta ordenanza.

Artículo 0.6. Proyecto de urbanización.

Debido a la importancia sobre la movilidad y la estructuración urbana de la zona de la concepción del nuevo eje sobre el soterramiento de las vías del ferrocarril, donde entran componentes del viario, carriles bici, transporte público, zonas verdes, etc. las determinaciones sobre la sección del viario propuesto en este documento tiene consideración de propuesta no vinculante y corresponderá al Proyecto de Urbanización la adecuación de sus determinaciones en las condiciones previstas en este Documento de planeamiento.

En cualquier caso el viario reflejado en este documento es coherente, en su mayor parte, con el «Proyecto de Construcción de la nueva Avenida-Parque sobre el Soterramiento del Pasillo Ferroviario en Málaga», fechado en diciembre de 2009 y redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, así como las previsiones municipales de viario en la avenida Juan XXIII, Avenida Europa y calle Sillita de la Reina.

Las previsiones sobre el viario determinadas en este apartado se refiere a las secciones funcionales del viario propuesto en este documento, respetándose en todo caso las alineaciones previstas en la ordenación pormenorizada del ámbito.

CAPÍTULO PRIMERO

Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución

Artículo 1.1. Determinaciones generales.

1. El ámbito delimitado está clasificado como suelo urbano no consolidado ordenado por el Plan General y se somete con carácter general al régimen jurídico establecido para esta clase de suelo por dicho Plan General.

2. Así mismo, queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones establecidas en el presente documento, grafiadas concretamente en el

plano de «Calificación Pormenorizada» del mismo, de acuerdo con los tipos de zonas de uso pormenorizado y la definición de parcelas que a continuación se relacionan:

- Terciario.
- Residencial Libre.
- Residencial Protegido.
- Equipamiento Comunitario.

Como usos admisibles se enuncia expresamente el uso de aparcamiento tanto en superficie como en subsuelo, así como los usos auxiliares de aquellos.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en la presente documentación, o subsidiariamente por el Plan General para lo no regulado expresamente por ésta.

Artículo 1.2. Régimen de ejecución.

1. La totalidad del Área constituye un ámbito único de titularidad privada, cuyo desarrollo será gestionado por la sociedad propietaria de los terrenos, bajo la supervisión y tutela del Ayuntamiento de Málaga en uso de sus atribuciones legalmente establecidas. El sistema de actuación a emplear será el de Compensación, con la correspondiente simplificación del procedimiento en el caso de que haya un único propietario.

2. Se excluye explícitamente del ámbito la parcela destinada a Servicios Técnicos (estación de servicio) con una superficie de 3.536 m² y de la cual es titular Repsol-YPF, cuyo desarrollo depende de un plan especial específico. Se pondrá especial énfasis en la adecuación a los accesos a esta instalación, acorde a las determinaciones municipales sobre la movilidad y en beneficio de su integración en el parque y los recorridos peatonales.

3. Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en la presente propuesta.

Artículo 1.3. Condiciones para la formulación de los proyectos de obra de urbanización y edificación.

1. Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención serán objeto del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización que contemple la ejecución de los servicios urbanísticos adecuados a las necesidades de los usos e intensidades proyectados, en cumplimiento de los requisitos, dotaciones y estándares mínimos establecidos por la legislación sectorial correspondiente. Así mismo, para la ejecución de las edificaciones programadas será necesaria la previa redacción de los pertinentes Proyectos Arquitectónicos. En cualquier caso, se podrán simultanear las obras de urbanización con las de edificación siempre que se garantice suficientemente la correcta ejecución de las primeras con anterioridad a la puesta en uso de las segundas y en función de las etapas o fases en que se divida el conjunto.

2. No son objeto de esta actuación urbanística las obras de ejecución de infraestructura ferroviaria y las urbanización anejas o complementarias de ésta exteriores al ámbito delimitado, sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización deba contemplar los elementos de conexión precisos para su correcta integración y funcionalidad como cargas externas al sector. En concreto los viales de conexión necesarios para permitir el adecuado acceso a la edificación.

3. En consecuencia, y ante la posible existencia de limitaciones o servidumbres provenientes de la ejecución del soterramiento de la línea del ferrocarril que puedan afectar al proceso de reurbanización del ámbito, el Proyecto de Urbanización deberá ser remitido para su conocimiento e informe al organismo gestor de las infraestructuras ferroviarias, ADIF. Así mismo será de aplicación, con el alcance y consecuencias legalmente establecidas, la normativa sectorial en cuanto a distancias, servidumbres y limitaciones de la propiedad que, en materia ferroviaria, esté vigente.

Artículo 1.4. Asunción de las cargas de urbanización.

Corresponde a los propietarios privados de los terrenos el asumir los costes necesarios para dotar al ámbito ordenado de todos los servicios urbanísticos pertinentes. A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento «Estudio Económico Financiero» de la presente documentación.

En este sentido, las cargas urbanísticas para el desarrollo del sector serán, como mínimo, según procede por el art. 113.1.k) de la LOUA, las recogidas en las estipulaciones cuarta y séptima del convenio urbanístico, que se incluyeron en concepto y valoración de las obras de urbanización previstas en el ámbito (estipulación cuarta) y para la integración funcional y urbana del mismo (estipulación séptima).

A estos efectos, con anterioridad a la aprobación de la reparcelación se deberá constituir aval económico por un importe equivalente al 7% del coste total previsto para las obras de urbanización –tanto interiores como de conexión externa– en concepto de garantía del cumplimiento de dichos compromisos, según exige la LOUA en su artículo 130.2.A.g).

Artículo 1.5. Condiciones de parcelación.

1. En la documentación gráfica del presente documento, se refleja una primera subdivisión en parcelas de la ordenación pormenorizada proyectada. No obstante, se faculta expresamente al Proyecto de Reparcelación para establecer las posibles condiciones de mancomunación obligatoria de las parcelas de Residencial Libre entre sí y con la de uso Terciario respecto a las plantas de aparcamiento, bajo rasante, y a las zonas o áreas peatonales de titularidad privada pero de acceso y uso públicos, sobre rasante.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, podrán efectuarse otras subdivisiones no previstas inicialmente siempre que sea materialmente factible, se cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas por el planeamiento general para el uso y tipología asimilable, no resulten de la misma parcelas inedificables y se mantenga la proporcionalidad en la distribución de las edificabilidades asignadas.

3. En el supuesto de que esta posterior subdivisión traiga como consecuencia la reordenación de los volúmenes inicialmente proyectados o la redistribución de usos o edificabilidades entre las nuevas parcelas resultantes, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que justifique el adecuado cumplimiento de dichos parámetros urbanísticos y su coherencia en el conjunto de la actuación.

Artículo 1.6. Ejercicio de la facultad de edificar y la posibilidad de reordenar el volumen mediante Estudio de Detalle.

1. Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Documento, como parte integral del Plan General.

2. En particular la edificación en cada parcela se ajustará a las condiciones de ordenación física, usos y aprovechamientos urbanísticos establecidas de forma detallada y que se indica tanto en la documentación gráfica como en los cuadrosresumen y ordenanzas particulares de cada calificación, pudiéndose llevar a cabo de forma directa sin necesidad de tramitar otra figura de planeamiento previa.

3. No obstante, de acuerdo con las determinaciones aquí establecidas, se posibilita la reordenación de la materialización física de los volúmenes edificables entre las distintas parcelas de uso Residencial, ya sea Libre o Protegido, en función de que una nueva propuesta arquitectónica justifique suficientemente su conveniencia y oportunidad, y sin que ello pueda suponer aumento de la edificabilidad total asignada. En este caso también será necesaria la previa tramitación de un Estudio de Detalle que, con las competencias atribuidas en el art.15.1.a) de la LOUA, además de justificar la idoneidad de

la nueva solución adoptada, evalúe las posibles alternativas y abra un nuevo proceso de participación pública.

Entre las razones de la necesidad de reordenación de la parcela edificable deberá justificarse alguna de las siguientes consideraciones:

- Que establezca una mejor ordenación de la edificabilidad propuesta para la vivienda protegida.

- Que posibilite el incremento de superficie para dotaciones o una mejor distribución y funcionalidad de las mismas para la definición de los espacios libres propuestos.

- Que permita la redistribución del volumen asignado a las parcelas propuestas y definidas en el artículo 2.4 de estas ordenanzas atendiendo a las limitaciones de altura máxima de las edificaciones que finalmente se establezcan por servidumbre aeronáutica.

4. Sin que ello suponga un acto de parcelación o subdivisión, cada una de las parcelas de uso Residencial o Terciario resultantes de la ordenación podrán ser objeto uno o varios proyectos de edificación, ya sea a nivel de proyecto básico o de ejecución, a fin de posibilitar su loteo por fases a los efectos meramente de su construcción material.

5. La ejecución de las edificaciones en el ámbito se ajustará a los plazos establecidos en el «Plan de Etapas» del presente documento.

Artículo 1.7. Condiciones para la concesión de licencias de primera ocupación.

La concesión de licencias de primera ocupación de los edificios previstos en el Área estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización en la forma y plazos que se establecen en el «Plan de Etapas».

CAPITULO SEGUNDO

Ordenanzas particulares de la edificación

Artículo 2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable a las parcelas de Residencial Libre y Terciario.

1. Régimen general: La presente documentación ordena de manera finalista los usos e intensidades que se implantan en el ámbito objeto de la misma.

Corresponderán a los propietarios privados los aprovechamientos subjetivos asignados a las calificaciones de Residencial Libre y Terciario, en las siguientes cuantías:

- Residencial Libre: 93.213 m²t.

- Terciario: 44.387 m²t.

La edificabilidad asignada al Residencial Libre se materializará en un número máximo de 932 viviendas.

2. El suelo destinado a Residencial Libre y Terciario se localiza espacialmente en la manzana edificable situada en la zona sur del ámbito, según se refleja en la documentación gráfica «Calificación Pormenorizada». El Terciario ocupará el gran zócalo y, al menos, las cuatro (4) primeras plantas de los bloques en altura, en el resto de los cuales se situará la edificabilidad asignada al uso Residencial Libre.

Artículo 2.2. Condiciones específicas para el uso Residencial Protegido.

1. La calificación pormenorizada de Residencial Protegido está destinada a la ejecución de Viviendas de Protección Oficial, de cualquiera de los regímenes existentes, o de los que en el futuro la administración competente pueda habilitar.

Se establece un aprovechamiento subjetivo para la misma de 39.948 m²t., materializándose dicho volumen edificado en un número máximo de 399 viviendas.

2. El suelo destinado a Residencial Protegido se localiza espacialmente en cuatro parcelas en forma de bloque lineal, situadas al oeste del zócalo comercial, tal y como se refleja en la documentación gráfica. En todo caso se garantizará la necesaria permeabilidad al acceso público entre los espacios

libres que circundan o se proyectan como espacio libre interior a las edificaciones lineales propuestas.

3. Por su objeto y destino, las dos parcelas calificadas como Residencial Protegido serán atribuidas al Ayuntamiento de Málaga en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al municipio.

Artículo 2.3. Alineaciones, retranqueos y separaciones entre bloques.

1. Las alineaciones principales de la edificación tendrán, a todos los efectos, la consideración de máximas, pudiéndose disponer las edificaciones proyectadas libremente en su interior.

2. Además de las principales, se fijan otras alineaciones secundarias interiores a las parcelas con el fin de delimitar pasajes, accesos o áreas peatonales de titularidad privada y acceso público al servicio de las edificaciones. Estas alineaciones secundarias serán obligatorias y vinculantes en cuanto a la necesidad de resolver dichas conexiones, no así en cuanto a su tratamiento concreto o configuración que podrá ser justificadamente alterada por los proyectos de edificación con la conformidad municipal.

3. En consonancia con lo anterior, los retranqueos de las edificaciones respecto de las alineaciones están expresamente permitidos, con la única condición de que se dote a los espacios resultantes de dichos retranqueos de un tratamiento acorde con la calidad del diseño urbano o arquitectónico y diferenciado del dominio público colindante pero integrado en el mismo.

4. Las separaciones mínimas establecidas entre los distintos bloques de edificación será la expresamente acotada en los planos de ordenación correspondientes, con independencia de la altura total efectiva que puedan alcanzar dichas edificaciones. En caso de discrepancia con otras normas establecidas por el planeamiento general, se considerará a todos los efectos que el conjunto compuesto por el gran zócalo y los cinco bloques en altura que se le superponen se asimilan a un solo edificio, incluso en lo relativo a la constitución de las servidumbres de cualquier naturaleza que de la propia ordenación resultan.

5. La ocupación máxima para todas las plantas y en todas las parcelas de uso lucrativo será del 100%. Para las construcciones, instalaciones y elementos auxiliares techados –siempre mediante estructuras ligeras– que se dispongan al servicio de la cubierta ajardinada del zócalo, se establece una limitación de la ocupación por encima de la altura regulada del 5% del total de su superficie.

6. La forma y volumen de las construcciones previstas establecen el área de movimiento o sólido capaz en el que podrán desarrollarse las edificaciones sin más limitación que la resultante del ajuste a alineaciones o alturas máximas, sin que en ningún caso de ello resulte materializar mayor edificabilidad de la asignada.

7. La cuantificación concreta de los parámetros antes descritos se expresan con plena validez normativa en los planos de ordenación.

Artículo 2.4. Perfil y altura de los edificios.

1. Para el zócalo donde se ubica el uso Terciario se establece una altura máxima total de 4 (cuatro) plantas y/o 21 (veintiún) metros, a contar desde la rasante definitiva del terreno o acerado en contacto con el edificio hasta cara superior del forjado de coronación. Además, la cubierta de la última planta deberá tratarse obligatoriamente como cubierta plana ajardinada, pudiéndose disponer sobre ella los elementos, instalaciones o construcciones auxiliares que posibiliten su uso y disfrute para actividades lúdicas, recreativas o deportivas. En ningún caso estos elementos sobre la cubierta podrán superar la una altura de 3 (tres) metros y deberán retranquearse, al menos 5 metros respecto de las fachadas exteriores.

2. Sin perjuicio de las magnitudes máximas expresadas en el punto anterior, el número de plantas establecidas para el zócalo terciario se podrá descomponer en plantas propiamente dichas y entreplantas siempre que éstas últimas cumplan las siguientes condiciones:

- Estarán indisolublemente vinculadas al local principal sobre el que se sitúen.

- La superficie de la entreplanta no excederá del 60% de la superficie ocupada por aquél y se contendrán en su proyección.

- Su altura libre mínima será de 2,60 metros.

Se podrán destinar tanto a zona de acceso público como a usos auxiliares, de servicio o complementarios a la actividad del local principal, siempre que se cumpla la normativa específica sobre seguridad y accesibilidad que le sea de aplicación, pero en cualquier caso computarán como superficie edificada.

3. Para los bloques en altura o torres de Residencial Libre se fijan los siguientes parámetros referidos igualmente desde la rasante definitiva del terreno o del acerado hasta la cara superior del último forjado del edificio:

- VL-1: 29 plantas y/o 105 m.

- VL-2: 31 plantas y/o 112 m.

- VL-3: 33 plantas y/o 119 m.

- VL-4: 35 plantas y/o 126 m.

Estas alturas tendrán el carácter de máximas y podrán reajustarse, sin sobrepasar estos valores, en función de la composición arquitectónica del conjunto.

4. Para los dos cuerpos de edificación donde se localiza el uso de Residencial Protegido se fija una altura máxima de 12 (doce) y 14 (catorce) plantas y/o 54 (cincuenta y cuatro) y 60 (sesenta) metros, cuerpo integrado en el zócalo, medidos sobre la rasante con el mismo criterio anterior. No obstante, de acuerdo a las determinaciones contenidas en los art. 1.6 y 2.9 de estas ordenanzas, mediante Estudio de Detalle se podrá modificar el volumen propuesto e incluso superar estas alturas con las limitaciones de servidumbre aeronáutica y que nunca supere la altura mínima prevista del conjunto de edificaciones del residencial libre.

5. No se establece limitación al número de plantas bajo rasante que es posible autorizar.

6. Además de en el número de plantas y ordenación volumétrica, la singularidad arquitectónica de la actuación se podrá reflejar en el perfil de las edificaciones, es decir, en la posibilidad de desplazarse sobre su eje vertical o inclinar el mismo, según queda reflejado a modo indicativo en los planos de imagen final y normativamente en el artículo 2.8 de estas ordenanzas.

7. Por la repercusión de la excepcional altura de los edificios proyectados y su repercusión y posibles efectos en las servidumbres aeronáuticas, para la aprobación de las licencias de obras se requerirá la adecuación al informe emitido por la Subdirección General de Aviación Civil (AENA).

Artículo 2.5. Usos permitidos.

1. Dentro de la calificación de Terciario estarán considerados como característicos los usos comerciales, de oficinas, hoteleros, recreativos o salas de reunión, hostelería, ocio y afines. Además se permitirán como complementarios los destinados a vivienda de guardería (con el límite de una por edificio) y los equipamientos públicos o privados sin limitación.

2. Para la calificación Residencial Libre será uso característico el destinado a vivienda en todas sus categorías y los despachos profesionales que no superen los 500 m² construidos. Se considera como compatible permitido el terciario en todas sus clases ya sea parcialmente en las plantas inferiores de la edificación siempre que cuente con accesos diferenciados de los de las viviendas, o bien ocupando un edificio exclusivo dentro del conjunto de los 4 bloques.

3. Como caso particular, el uso hotelero –que participa tanto de la condición de residencial como de terciario– podrá

ubicarse en cualquier situación de los bloques en altura o del zócalo siempre que cuente, asimismo, con accesos diferenciados.

4. El uso Residencial Protegido se destinará exclusivamente a la ejecución de viviendas de Protección Oficial, de cualquier régimen, autorizándose la posibilidad de establecer el uso comercial complementario en las plantas bajas a condición de que no supere el 15% de la edificabilidad total asignada a esta calificación.

Artículo 2.6. Condiciones de uso de los espacios bajo rasante.

Los espacios bajo rasante de las parcelas edificables se destinarán exclusivamente a garaje, instalaciones o a usos auxiliares de los principales sin que computen edificabilidad. No obstante, únicamente en primer sótano o semisótano del edificio destinado a uso Terciario, siempre ligado al uso principal de la planta baja y conectado directamente con ésta a través de escaleras y/u otros huecos, se podrán permitir usos comerciales, computándose como superficie edificada en este caso.

Artículo 2.7. Condiciones técnicas, energéticas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

1. Todas las edificaciones que se desarrollen en las parcelas de uso público o privado definidas en este documento deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por la legislación vigente al respecto en el momento de su construcción.

2. Debido a los requerimientos excepcionales de los bloques en altura, se podrán incluir plantas técnicas en los mismos sin que por ellas se compute edificabilidad o número de plantas y siempre que su altura libre, medida de suelo a techo de forjado, sea inferior a 2,5 (dos y medio) metros. En cualquier caso, la introducción de estas plantas técnicas no supondrá incremento de la altura máxima total de la edificación, determinada en metros.

3. Así mismo, si por exigencias del cumplimiento de las condiciones de protección contra-incendios fuera necesario prever escaleras de evacuación exteriores al perímetro de los edificios, con cerramientos verticales diáfanos y ejecutadas a base de materiales ligeros, tendrán la consideración que corresponda en la normativa específica del Plan General para edificaciones en altura, así como el para el criterio de computo de la edificabilidad de su superficie en proyección horizontal sobre cada planta de las instalaciones.

4. En la propuesta edificatoria se tendrán en cuenta, coherente con las determinaciones del punto 3.1 de la memoria propositiva y con la normativa específica en materia de edificación, medidas para la mejora de la protección medioambiental y el ahorro energético. Se tendrán en cuenta entre otras, las siguientes medidas:

a) Captación y almacenamiento de aguas pluviales para su reutilización para riegos de jardinería.

b) Captación de energía solar, para la producción de A.C.S. en los edificios residenciales.

c) Disposición de células de presencia en las iluminaciones de zonas comunes.

d) Disposición prioritaria de dobles fachadas en viviendas, para sus ventilaciones cruzadas naturales.

e) Disposición de aparatos sanitarios de doble descarga.

f) Captación de aguas del nivel freático y su correspondiente bombeo posterior, para su uso refrigerador.

g) Utilización obligatoria de maderas procedentes de bosques de rápida replantación y crecimiento, con el correspondiente sello de homologación.

h) Utilización de elementos de sombra, o dobles pieles de fachada en orientaciones E-W- S.

i) Empleo preferente de cubiertas ecológicas con áreas ajardinadas y almacenamiento de agua pluvial, para su constante riego por osmosis.

j) Utilización prioritaria de ascensores sin utilización de aceites contaminantes.

k) Disposición de jardinerías específicamente diseñadas con hoja perenne o caduca, para el sombreado o la potenciación de asoleo dependiendo de la época climática.

Artículo 2.8. Soportales, galerías, pasarelas y vuelos.

1. La conexión o contacto de los edificios con el espacio público circundante se podrá efectuar mediante soportales diáfanos que, aunque conserven la titularidad privada, estén libres al acceso y uso públicos. Dichos soportales tendrán una profundidad mínima de 3,50 metros y, al menos, otros tantos de gálibo. Dado su carácter de uso público no computarán edificabilidad.

2. Análogamente a lo regulado en el apartado anterior, se podrán proyectar pasajes o galerías que, atravesando las parcelas de titularidad privada conecten diversos espacios de dominio público entre sí. Sería el caso de la gran galería comercial prevista en el zócalo o los pasajes transversales que dan continuidad obligada a la trama urbana de referencia, fijándose para este fin un gálibo mínimo de 6 metros. Como en el supuesto anterior, al estar libres al acceso y uso públicos no computarán edificabilidad.

3. Con carácter general se permiten los vuelos de la edificación, abiertos o cerrados, las marquesinas, los aleros, cornisas, etc., en las condiciones reguladas de forma genérica por las ordenanzas del Plan General. Ahora bien, específicamente la presente ordenanza permite el vuelo de la edificación en su conjunto resultante de la formalización singular del perfil de la misma, es decir, de la inclinación o desplazamiento de su eje vertical. Este vuelo específico, aplicable únicamente a los bloques en altura sobre el zócalo, permitirá que los edificios sobrevuelen los espacios públicos, cualquiera que sea su naturaleza, hasta un avance máximo de 10 (diez) metros y a partir, como mínimo, de una altura de 25 (veinticinco) metros medidos desde la rasante de referencia.

Artículo 2.9. Ordenaciones en Detalle.

Sin perjuicio de que esta documentación incluya la ordenación urbanística final del ámbito, completamente pormenorizada y directamente ejecutable, con carácter general se podrán formular Estudios de Detalle con los fines previstos en la Ley y en particular, llegado el caso, con el objeto de realizar las siguientes ordenaciones en detalle según ya se ha enunciado en artículos anteriores:

- La reordenación de los cuerpos de edificación previstos para los bloques en altura, de manera que permita reajustar la composición, ritmo o secuencia volumétrica de los mismos. Esta reordenación no modificará el aprovechamiento subjetivo, la edificabilidad, la ocupación o el número total de plantas establecidos para el conjunto de las cuatro torres por el presente Documento.

- La nueva ordenación de volúmenes de las dos parcelas destinadas a VPO, en cuanto a la configuración y formalización de su huella sobre el territorio o sobre el zócalo comercial, sin que ello suponga, así mismo, alteración de la superficie ocupada, edificabilidad, aprovechamiento o número de plantas de cada una de las edificaciones, ni merma de los espacios libres que las circundan.

- La distribución de los usos, edificabilidades y volúmenes resultantes de una nueva subdivisión parcelaria, siempre que se cumplan los requisitos previos para poder proceder a la misma y no se alteren los parámetros fundamentales de la ordenación pormenorizada.

Artículo 2.10. Condiciones particulares para los aparcamientos bajo rasante.

1. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas propuesto como mínimos en esta ordenación pormenorizada del ámbito de actuación, cuantificados en el punto 3.3 de esta memoria y en el plano de «Red Viaria y Aparcamientos».

2. Se contempla la ejecución de un aparcamiento subterráneo, bajo la edificación de viviendas de protección, para un total mínimo de 888 plazas de aparcamiento de uso y servicio público correspondiente al mínimo de 0,50 por cada 100 m² construibles, que se justifica por las las previsiones mínimas del art. 17.1.2.^a a) de la LOUA, y como consecuencia de la dificultad de ubicarlas en los escasos viales interiores propuestos. Corresponderá la titularidad de este aparcamiento al Ayuntamiento de Málaga, pudiendo ser gestionado por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos.

Coherente con la ordenación se cumplirá como el mínimo de 312 plazas de aparcamiento sobre la vía pública y 594 plazas más en el aparcamiento público soterrado. Toda plaza de aparcamiento que se elimine en superficie como consecuencia de la propuesta definitiva del viario, deberá ser convenientemente justificada en el proyecto de urbanización y compensarse con un número igual de plazas en el aparcamiento subterráneo de titularidad municipal.

3. Además se cumplirá con el mínimo de 3.500 plazas más de propiedad privada correspondiente a los usos de vivienda libre, vivienda protegida y servicios terciarios, dando con ello cumplimiento a la Ordenanza municipal y a las estimaciones promediadas del Estudio de Tráfico realizado al efecto. Los proyectos de edificación deberán cumplir y justificar esta dotación de aparcamientos privados y, en todo caso, justificar que se cumple con el mínimo de aparcamientos por usos previstos en la normativa del Plan General.

4. En la ordenación viaria se han previsto entradas y salidas de aparcamiento subterráneo a los viales de Sillita de la Reina, vial sobre el soterramiento y avenida Juan XXIII. Los proyectos de edificación respetarán las entradas y salidas de los aparcamientos subterráneos previstos en este documento. Su ubicación definitiva, sentidos de circulación y direcciones se justificarán debidamente en los proyectos de edificación. Se procurará en todo caso, reducir en número o sentidos de circulación los previstos al vial sobre el soterramiento, y en beneficio y mejora de la la movilidad prevista.

El vial de servicio previsto en la sección sobre el Soterramiento del Pasillo Ferroviario deberá tener al menos dos carriles para asumir con suficiencia las entradas y salidas previstas de los aparcamientos subterráneos. El diseño de esta vía se asimilará al acerado peatonal con las previsiones de diferenciación y seguridad que se consideren oportunas y adecuadas a la caracterización del espacio público que se pretende en el proyecto municipal del «Bulevar».

Artículo 2.11. Afecciones ferroviarias.

1. El ámbito de actuación limita e incluye parte del sistema general de comunicaciones y transportes ferroviario, referido a la línea soterrada del AVE, por lo que le serán de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004.

Con carácter particular, se tendrán en consideración la normativa sectorial de forma que las limitaciones de propiedad serán las que resulten de una infraestructura ferroviaria soterrada, es decir, considerando como arista exterior de la explanación las líneas referidas en el artículo 13 de la Ley 39/2003 y el artículo 25 del R.D. 2387/2004.

2. El proyecto de urbanización deberá dirigirse, a los efectos de la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten a las zonas de dominio público ferroviario y protec-

ción, al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), a la Dirección de la Línea de Alta Velocidad de Córdoba-Málaga, en Avenida de Kansas City, s/n, Estación de Santa Justa, 41007, Sevilla.

3. Para la ejecución de la obra ferroviaria de soterramiento se han afectado con carácter definitivo suelos incluidos en el ámbito SUNC-O-LO.17 de 3.204 m², los cuales fueron adquiridos por ADIF mediante expropiación en diciembre de 2005, con las condiciones que se reflejan en el Acta de Ocupación de marzo de 2006. Durante las obras también se encuentran afectados de servidumbre 1.063 m². Los nuevos suelos expropiados incluidos en el ámbito, tendrá en todo caso la calificación de Sistema General de comunicaciones y transportes (ferroviario) para el subsuelo, y sistema general viario en el suelo, todo ello de acuerdo con el artículo 25 del Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario. Estos suelos, por encontrarse dentro del ámbito, serán tenidos en cuenta en el Proyecto de Reparcelación con las particularidades reflejada en el acta de ocupación de 2006.

4. La instalación ferroviaria soterrada contempla además diversas instalaciones de seguridad (pozos de ventilación, salidas de emergencias, pozos de bombeo, tanque de almacenamiento, ...) todas ellas exteriores al muro pantalla, que se reflejan en el plano de detalle correspondiente a las infraestructuras existentes.

Estas instalaciones incluidas en el subsuelo serán en todo caso compatibles para su correcto funcionamiento con las determinaciones de los sistemas locales que se encuentran a nivel de rasante. El Proyecto de Urbanización pormenorizará la adecuación de las mismas y establecerá las condiciones de ejecución de las obras para su correcto servicio en todo momento.

CAPITULO TERCERO

Ordenanzas particulares aplicables a las dotaciones públicas

Artículo 3.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas de Equipamiento Comunitario de cesión obligatoria.

1. En aplicación de la legislación urbanística vigente se prevé la reserva de suelo necesaria para la implantación del uso pormenorizado de Equipamiento Comunitario Educativo, Deportivo y Servicios de Interés Público y Social.

2. Análogamente a lo establecido para la edificación de los usos lucrativos establecida en el capítulo anterior, se establece la superficie de cada una de las parcelas de equipamiento y su edificabilidad, las cuales vienen expresadas en la Memoria, Cuadros de Síntesis y Planos de Ordenación del presente Documento.

En el caso particular del Equipamiento de Interés Público o Social (SIPS), el cumplimiento del estándar mínimo se realiza en base a la superficie edificable, con independencia del tamaño de la parcela. Por ello se le asigna una superficie construida total de 7.968 m²/t, que materializa en 7 (siete) plantas de altura.

3. No obstante lo anterior, la edificabilidad asignada a los equipamientos públicos tiene el carácter de mínima y podrá ser ajustada, en virtud de lo dispuesto por el Plan General, dependiendo de las condiciones del entorno y de las necesidades funcionales justificadas para el equipamiento en cuestión.

4. Será condición de diseño obligatoria la integración de las dotaciones públicas en el espacio público que lo circunda. Por tal motivo, todas las edificaciones que se proyecten en las parcelas dotacionales se alinearán principalmente a la calle Bodegueros, manteniendo las zonas libres de edificación al futuro Bulevar, incluyendo en estas zonas la vegetación y superficies arboladas previstas para su mejor integración. A estos efectos, la instalación deportiva tendrá el carácter de extensiva y las construcciones cerradas que se implanten no

podrán ocupar más del 25% de su superficie conjuntamente considerada, debiéndose destinar al menos un 40% de la misma a espacios libres ajardinados vinculados a ella.

5. En aras de cumplir con la necesaria permeabilidad peatonal transversal, en coherencia con los pasos transversales proyectados en el viario, se crearán también pasos peatonales transversales entre los equipamientos públicos, que permitan el acceso a los mismos y el flujo peatonal a uno y otro lado de la «gran manzana» dotacional (permeabilidad Norte-Sur con pasos a través de la edificación y de sus zonas libres).

6. La edificación para el equipamiento cultural deberá plantearse como edificio incluido en un gran espacio libre, retranqueado y sin vallas de cerramiento, contemplando, en su caso, pasajes peatonales de acceso o paso en planta baja.

Para su mejor integración en el parque podrá fragmentarse y modificar su ocupación fuera de los límites previstos por las alineaciones siempre que no suponga mayor ocupación a la prevista y en aras de su efectiva integración en el proyecto de parque lineal que definitivamente se apruebe.

7. Hasta la efectiva cesión de la parcela educativa para la realización de un centro escolar, la misma deberá ser contemplada en el proyecto de urbanización como parte de los espacios libres, sin cerramientos que limiten su superficie y contemplando un uso complementario al mismo, bien sea integrado en la urbanización del mismo o mediante una urbanización de tipo blando que permita su disfrute como espacio público e incluso parcialmente arbolado, que permita posteriormente integrarse en el proyecto escolar.

8. Para las restantes condiciones de uso y edificación se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas del Plan General.

Artículo 3.2. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas de Espacios Libres.

1. La presente documentación establece para la totalidad de los Espacios Libres de cesión la calificación de Parques y Jardines. Su régimen de uso y las construcciones e instalaciones que en ellos es posible ejecutar serán los recogidos por la normativa correspondiente del Plan General.

2. El Proyecto de Urbanización correspondiente definirá las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada atendiendo a los criterios municipales dictados al efecto.

3. El presente planeamiento introduce los conceptos clave, no vinculantes, para el desarrollo del nuevo Parque Urbano, incluidos en el Documento Preliminar. Se han primado las permeabilidades peatonales en ambas direcciones principales, Norte-Sur, y Este-Oeste, simulando los trazos propios que componen la ciudad de Málaga. Se han establecido zonas con microcarácter con el ánimo de proporcionar espacios para múltiples actividades: zonas de agua, mercadillo, paseos, vegetación, auditorios, parques infantiles, ...

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones de las obras de urbanización

Artículo 4.1. Supresión de barreras urbanísticas.

A la hora de ejecutar las obras de urbanización, se deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 4.2. Características generales de las redes de servicios y pavimentos.

1. Los planos de Infraestructuras del presente documento representan únicamente esquemas de las redes de servicios existentes a implantar en el Área. Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen

en la Memoria Justificativa y en el presente artículo, así como las características generales de las redes, tienen el carácter de mínimos. Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso la cuantificación de las demandas y las características del diseño de las distintas infraestructuras serán acordes con la normativa específica sectorial que les afecte, además de las Ordenanzas Generales del propio Plan General y el Pliego de Condiciones Técnicas de Urbanización del Ayuntamiento y/o restantes normas específicas municipales, (protección contra-incendios, limpieza y recogida de basuras, etc.).

2. Así mismo, las rasantes expresadas en la documentación gráfica tienen carácter indicativo y se concretarán en el Proyecto de Urbanización en función de las rasantes definitivas resultantes de las obras de soterramiento del ferrocarril y del resto de decisiones de las administraciones competentes sobre los viarios propuestos incluidos en el ámbito de actuación.

3. Se preverá la instalación soterrada de contenedores de basuras. La red de saneamiento será de tipo separativo –en el cual tanto las aguas pluviales como las residuales circulan por redes independientes– y se dispondrán aljibes o depósitos para el mejor aprovechamiento de los recursos hídricos para el riego de las zonas verdes. La ejecución del alcantarillado, incluirá la construcción de las canalizaciones, pozos de registro, arquetas de salida de parcelas, y las conducciones de los imbornales.

Las canalizaciones se realizarán en tubos de PVC, con enchufe con junta de goma, para diámetros inferiores a 600 mm y de hormigón armado con enchufe de campana para diámetros superiores ya que éstos soporten de una mayor movilidad en caso de asientos de los terrenos. Las desviaciones pequeñas de los conductos se ejecutarán mediante un trazado poligonal y con piezas curvas; las desviaciones bruscas de la red y los encuentros entre conductos se harán siempre dentro de los pozos de registro.

Se ejecutará como tipo de pozo de registro uno del tipo circular y dispondrán de boca excéntrica para posibilitar el acceso de los operarios.

4. La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, atendiendo en cada caso la normativa correspondiente en vigor, las previsiones respecto a:

- Suministro de agua potable.
- Riego.
- Protección contra incendios. (Hidrantes).

Se preverán dos redes, una para las parcelas edificables y servicios públicos y otra independiente para la red de contra-incendios. Las canalizaciones se ejecutarán con tubería de fundición para una presión nominal de 10 atmósferas, enterrada en una zanja reforzada en los cruces de calzadas. Las piezas especiales serán de fundición/metal y las válvulas con husillo de acero inoxidable alojadas en arquetas según detalles en planos. Las acometidas a parcelas se realizarán mediante collarín de toma para el diámetro que se estime, según cálculos en función del número de viviendas a abastecer, de tubería de polietileno alta densidad o fundición dúctil según el diámetro y válvula de corte alojada en arqueta. Toda la red irá protegida contra las heladas y con una disposición superior a la del saneamiento.

La red contra-incendios se proyectará cumpliendo la normativa vigente, CTE-SI, colocándose hidrantes tipo arqueta de diámetro específicos según normativa.

5. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de la compañía suministradora.

Según se indica en la Memoria Justificativa, se preverá la suficiente dotación de centros de transformación, accesibles a través de dominio público y acordes con las necesidades de la actuación.

6. La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux., y la de las áreas peatonales de 18 lux. La clase y modelo de los báculos y luminarias será homologable a las utilizadas por el Ayuntamiento de Málaga y deberán contar con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

7. Para las condiciones de ejecución y diseño del sistema viario, tanto calzadas como zonas de aparcamiento y aceras peatonales, se estará a lo dispuesto en la Título Decimocuarto de las Ordenanzas del Plan General Municipal.

8. Por último, tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación también deberán cumplir con carácter general las normas sectoriales referentes a las grandes infraestructuras y vías de comunicación, en especial respecto

de la Línea Ferroviaria que atraviesa el ámbito. A este respecto, el Proyecto de Urbanización en desarrollo de la actuación deberá someterse para su conocimiento e informe a ADIF, como organismo gestor de dicha infraestructura, en el momento procedimental oportuno.

9. Asimismo, en la tramitación del Proyecto de Urbanización, con el objeto de potenciar la movilidad sostenible y la intermodalidad, se someterá a evaluación de los organismos municipales que intervienen en la movilidad.

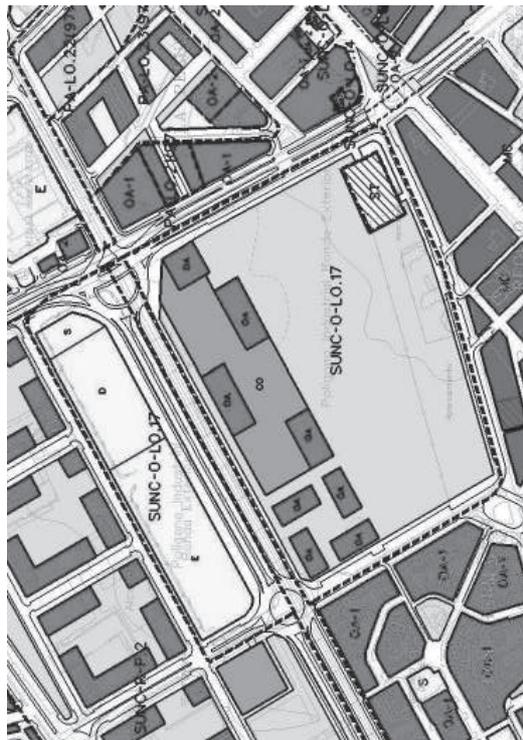
10. En previsión de las anteriores prescripciones, corresponderá al Proyecto de Urbanización el adecuar las secciones viarias a las previsiones contenidas en los informes que se consideren preceptivos.

Area de Reforma Interior

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION	LO	NOJA	11	SUNC-O-LO.17 "Repsol"
BARRIO				

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida	
% Edificabilidad Residencial	30,00%

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	AR UE SUNC-O-LO.17	Uso	Residencial	Superficie (m ² s)	177.548,00	Sup. con Aprob. (m ² s)	170.427,39	Suelo Público Asociado (m ² s)	7.120,61	In. Edificabilidad (m ² /m ² s)	1,00	Aprov. Medio UAs/m ² s	0,9551	Densidad Vv/ha	75,00
-----------------	--------------------	-----	-------------	-------------------------------	------------	------------------------------------	------------	---	----------	---	------	-----------------------------------	--------	----------------	-------

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Se trata de definir una propuesta de carácter emblemático, basada en la calidad arquitectónica, mayor intensidad y mezcla de usos con los que se genere, en una zona de enormes características, un nuevo área de centralidad y referencia urbana en la ciudad, con edificaciones de singular altura que respondan a las nuevas potencialidades urbanísticas del lugar. El proyecto de reforma interior del Área de Reforma Interior del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, en el que se plantea el uso de suelo urbano no consolidado, sobre el que se plantea un nuevo uso residencial, la construcción de un edificio de altura, la zona de suelo urbano no consolidado, se considerará un edificio único, con un uso residencial y un uso comercial. Las edificaciones en altura se considerarán edificios únicos, con cubierta del edificio comercial ajardinada. El proyecto del parque se integrará con las edificaciones y el viario proyectado tendrá en cuenta las determinaciones municipales en el proyecto de urbanización, coherente con el Proyecto municipal de construcción de la nueva Avenida-Parque sobre el soterramiento del ferrocarril.
- Se cumplirán las indicaciones de afectación subterránea del ferrocarril según la legislación vigente y las de servidumbre arqueológica del plan general. Los propietarios de estos suelos, en el momento de actuar, deberán tener en cuenta las obligaciones de afectación de los suelos para los nuevos usos autorizados. Si en base a los informes de la Comunidad Autónoma de Sevilla, se declara el suelo como contaminado, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental.
- Según informe de AENIA: a) La altura máxima de los edificios incluidos todos sus elementos (como parapetos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) deberán respetar las servidumbres aeronáuticas (superficie cónica) del aeropuerto de Málaga incluidas en el plano 1.5.6 del PGOU de Málaga, que en esta zona se encuentra entre las cotas 78 y 140 metros MSL. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para la construcción de las mismas, se deberá tener en cuenta la normativa aeronáutica. b) Para los equipos de altura, se deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias (iluminación, etc., de cuyo cumplimiento será responsable la autoridad urbanística competente). c) La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado previamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hídrica. Se solicitará la desafección del antiguo cauce.
- El Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación deberán contener las medidas correctoras especificadas en el Estudio Acústico.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m ² s)	Superficie de Techo Edificable (m ² s)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAs)	Numero de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE	7.900,00	93.212,70	1,00	93.212,70	932	8+34	OA
RESIDENCIAL PROTEGIDO	4.896,00	39.948,30	0,41	16.295,91	399	8+13	OA
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES	15.650,00	44.387,00	1,20	53.264,40		8+3	CO
TOTALES:	28.446,00	177.548,00		162.773,01	1.331		
Aprovechamiento Sujeto/UAs		Exceso/Defectos Aprovechamiento - UAs		10% Cédula Aprovechamiento - UAs			
Espacios Libres		Dotaciones		Dispositivo			
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total
79.886	44,99%	2.100	1,18%	10.656	6,00%	108.626	61,18%
						40.476	22,80%
						m ² s dotación/m ² 100m ² residencial	
							81,57

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION
Las incluidas en el plan de etapas del ANEXO 1 de este plan general.

CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. Las previstas en el convenio urbanístico, recogidas en las estipulaciones cuarta y séptima en concepto de desarrollo del sector e integración funcional y urbana del mismo, según procede por el art. 113.1.k de la LOUA.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PGOU	ARQUEOLOGICA:	43.- Enclaves Afareros
UNIDAD DE EJECUCION:	UE SUNC-O-LO.17	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	COSTAS:	IMPACTO
		AMBIENTAL:	Arroyo Trailinos
