

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 3 de febrero de 2015, por la que se dispone la publicación de la Orden de 5 de diciembre de 2012, por la que se resuelve la aprobación definitiva de los ámbitos que se citan, de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, por Orden de 5 de diciembre de 2012, aprobó definitivamente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Málaga, con fechas de 31 de marzo y 28 de junio de 2012, que incluía los ámbitos SUS-T.5 «Asperones», SUNC-R-R.6 «Rosaleda», SUS-LE.1 «Wittenber» y SUNC-R-CH «El Albaricocal», de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga. No obstante, el documento debía ser objeto de subsanación por unas simples deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación, cuya verificación recaía en la Dirección General de Urbanismo.

2. El Ayuntamiento presentó el «Documento de subsanación de deficiencias de los sectores suspendidos por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, 21 de enero de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en su disposición segunda – sectores SUS-T.5, SUS-LE.1, SUNC-R-R.6 y SUNC-R-CH.5», aprobado por Acuerdo del Pleno de 3 de junio de 2013. La Dirección General de Urbanismo, por Resolución de 30 de octubre de 2013, informó favorablemente el citado documento, cuyo objeto era la subsanación de las deficiencias señaladas en la anterior Orden de 5 de diciembre de 2012.

Con fecha de 21 de noviembre de 2013 el Ayuntamiento de Málaga inscribió en el Registro municipal el instrumento de planeamiento aprobado Orden de 5 de diciembre de 2012 y verificado por Resolución de 30 de octubre de 2013. Con fecha de 25 de noviembre de 2013 la Delegación Territorial en Málaga practicó anotación accesoria de la Resolución de 30 de octubre de 2013, en la inscripción número 4865 del Registro Autonómico de instrumentos urbanísticos.

3. No obstante lo anterior, la parte dispositiva de la Orden de 5 de diciembre de 2012 contiene varios errores materiales que deben ser corregidos. La Dirección General de Urbanismo, en su informe de 30 de octubre de 2013, consideró que a la vista de los documentos obrantes en el expediente como de los propios antecedentes de la citada orden, no se habían trasladado correctamente las conclusiones del informe de 19 de noviembre de 2012 de esa Dirección General sobre el documento de cumplimiento de la precitada orden. 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, permite la rectificación de los errores materiales detectados, siendo el órgano competente para ello la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 7.1 Decreto 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, al asumir las competencias en materia de planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo, que con anterioridad correspondían a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

4. Por Orden de 14 de noviembre de 2014, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resolvió aprobar definitivamente la corrección de error contenido en la Orden de 5 de noviembre de 2012 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. En su apartado segundo se establece que una vez inscrita y depositada en los registros de instrumentos urbanísticos, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con la corrección ya integrada en la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 5 de diciembre de 2012.

Con fecha de 4 de diciembre de 2014 la Delegación Territorial en Málaga practicó anotación accesoria de la Orden de 14 de noviembre de 2014, en el número de inscripción 4865.

5. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el Informe y la Resolución, ambos de fecha de 30 de octubre de 2013, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Publicar la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 5 de diciembre de 2012, por la que se resuelve la aprobación definitiva de los ámbitos SUS-T.5 «Asperones», SUNC-R-R.6 «Rosaleda», SUS-LE.1 «Wittenber» y SUNC-R-CH «El Albaricocal», de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Segundo. La publicación de esta orden contiene la corrección realizada en su parte dispositiva por la Orden de 14 de noviembre de 2014, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con la siguiente redacción:

1. Se introduce una nueva Disposición Primera con el siguiente texto:

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fechas de 31 de marzo y 28 de junio de 2012, al objeto del levantamiento de la suspensión de los ámbitos SUS-T.5 «Asperones», SUS-LE.1 «Wittenber», SUNC-R-R.6 «Rosaleda» y SUNC-R-CH.5 «El Albaricocal» del apartado primero, subapartado 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; de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supeditando su registro y publicación de normativa a la subsanación de las deficiencias contenidas en el apartado segundo de esta orden.

2. La Disposición primera pasa a ser Disposición segunda, eliminándose el siguiente texto de la misma: «de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya normativa urbanística se publica como Anexo en esta Orden».

3. La Disposición segunda pasa a ser la Disposición tercera.

Sevilla, 3 de febrero de 2015

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

A N E X O

«ORDEN DE 5 DE DICIEMBRE DE 2012 POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS ÁMBITOS SUS-T.5 "ASPERONES", SUS-LE.1 "WITTENBER", SUNC-R-R.6 "LA ROSALEDA" Y SUNC-R-CH.5 "EL ALBARICOCAL", DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA

A N T E C E D E N T E S

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, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA núm. 29, de 10.02.11) y publicada su normativa urbanística por Orden de 28 de julio de 2011 (BOJA núm. 170,30.08.11).

2. En la citada Orden de 21 de enero de 2011, de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, determinados ámbitos o sus determinaciones resultaron suspendidos [subapartado b) del apartado primero]; y otros denegados [subapartado c) del apartado primero].

En concreto, entre estas determinaciones, los puntos 1.º, 3.º y 4.º del subapartado b) del apartado primero de la Orden de 21 de enero se suspendían expresamente:

1.º "Los sectores SUS-CH.1, SUS-CA.20, SUS-T.5 y SUS-LE.1 por no tener estudiados los cauces que discurren por ellos, según el informe de la Agencia Andaluza del Agua.

3.º El apartado de objetivos, criterios y directrices vinculantes de la ficha del SUNC-R-R.10 'La Rosaleda', en el que se deberá establecer un nuevo condicionado que deberá garantizar el previo traslado del campo de La Rosaleda, conforme a lo establecido en el artículo 65.4 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), al formar parte de la red de equipamientos metropolitanos, según su artículo 64, con expresa indicación y calificación de los suelos donde se vaya a ubicar el nuevo campo de fútbol.

4.º El SUNC-R-CH.5 'El Albaricocal', del que se deberán extraer los suelos que no se encuentren en alguna de las circunstancias del artículo 45.1 de la LOUA, clasificándose como suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP) por planificación territorial la parte suroeste del ámbito afectada por la zona de protección territorial Sierra de Mijas, por no ser compatible con lo dispuesto por el POTAUM en estos suelos".

3. Con fecha de 19 de abril de 2012 tiene entrada en el Registro General de esta Consejería el documento denominado "Subsanación de deficiencias de los sectores suspendidos por la Orden de la Consejería 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, en su disposición segunda. Sectores SUS-T.5, SUS-LE.1, SUNC-R-R.6 y SUNC-R-CH.5", aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 31 de marzo de 2012, 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 dichos ámbitos según se dispuso en la citada Orden de 21 de enero de 2011.

4. Con fecha 18 de mayo de 2012 esta Dirección General de Urbanismo remite al Ayuntamiento oficio comunicándole la interrupción del transcurso del plazo máximo para resolver hasta no se subsanen las deficiencias señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Con fecha 18 de julio de 2012 se registra la documentación relativa al expediente de referencia que consta de tres ejemplares de la ficha del sector SUNC-R-CH.5 corregida y 3 ejemplares del expediente administrativo incorporando el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de junio de 2012 de corrección de dicho error, acompañando oficio en el que se solicita se disponga el levantamiento de la suspensión que afecta dicho ámbito según se dispuso en la citada Orden de 21 de enero de 2011.

6. Con fecha de 19 de noviembre de 2012 la Dirección General de Urbanismo informó favorablemente el documento de subsanación de los sectores suspendidos del PGOU de Málaga. No obstante, se precisa que resulta necesario subsanar una serie de simples deficiencias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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 y el artículo 1 del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 19 de noviembre de 2012 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fechas de 31 de marzo y 28 de junio de 2012, al objeto del levantamiento de la suspensión de los ámbitos SUS-T.5 "Asperones", SUS-LE.1 "Wittenber", SUNC-R-R.6 "Rosaleda" y SUNC-R-CH.5 "El Albaricocal" del apartado primero, subapartado 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; de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supeditando su registro y publicación de normativa a la subsanación de las deficiencias contenidas en el apartado segundo de esta Orden.

Segundo. Aprobar definitivamente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fechas de 31 de marzo y 28 de junio de 2012, al objeto

de la subsanación de simples deficiencias de los ámbitos SUS-T.5, SUS-LE.1 y SUNC-R-R.6, en el apartado primero, subapartado a), 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.

No obstante sigue siendo necesario subsanar las siguientes determinaciones, que tienen el carácter de simples deficiencias:

a) Se deberá incluir en la ficha del sector SUS-T.5 "Asperones", la necesidad de someter el planeamiento de desarrollo del ámbito a informe preceptivo de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente sobre la posible afección de la vía pecuaria Vereda de Pizarra a Málaga, así como la obligación de realización de Estudio Acústico, todo ello conforme a los puntos J y L de la DIA emitida al documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Se deberá reflejar en la ficha del SUS-T.5 «Asperones» la afección a las zonas de protección establecidas en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, conforme al apartado de adecuación a la legislación urbanística de las conclusiones del informe de 21 de diciembre de 2010 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, recogidos en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2010.

b) Se deberá completar el condicionado establecido en la ficha del SUNC-R-R.6 "Rosaleda" (nueva denominación dada al SUNC-R-R- 10 "La Rosaleda") sobre el traslado del estadio de fútbol, incorporando que no se podrá aprobar definitivamente el Plan Especial hasta que dicho traslado se haya producido, con la entrada en funcionamiento del nuevo equipamiento deportivo en el SGIT-PT.7 "San Cayetano".

c) Se deberá reflejar en la ficha del SUNC-R-CH.5 "El Albaricocal" que el planeamiento de desarrollo del sector deberá someterse a informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil sobre servidumbres aeronáuticas, conforme al informe final de 18 de febrero de 2011.

d) Se deberán corregir los errores señalados en el punto 3 Corrección de errores del apartado de Valoración del Documento de Levantamiento de Suspensión del informe, de 13 de noviembre de 2012, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo.

Corresponderá a la Dirección General de Urbanismo la verificación de la subsanación de deficiencias anteriormente señaladas, con carácter previo al registro y publicación del precitado documento municipal.

Tercero. Esta orden se notificará al Ayuntamiento de Málaga, y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con su normativa urbanística, una vez resuelto por el Delegado Territorial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente Orden, que ponen 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, 5 de diciembre de 2012. Fdo. Luis Planas Puchades. Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.»

A N E X O

FICHAS URBANÍSTICAS

SUBSANACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION	
BARRIO	Campanillas
HOJA	15
SUS-T5 "Asperones"	

ORDENACION ESTRUCTURAL				
Area de Regarío	Superficie	S. con Agr.	S. Poblac. Resc.	A. Medio
AR.SUS-P	(m2 s)	(m2 s)	(m2 s)	UJ/m2s
	216.564,15	216.564,15	0.3500	0.3030
Uso	PRODUCTIVO			

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Estos suelos han venido siendo durante años, soporte de actividades extractivas de las industrias cerámicas para fabricación de materiales de la construcción, ello ha supuesto una profunda transformación de la topografía original del terreno. Este uso ha quedado obsoleto por diversas circunstancias y su vocación actual en el terreno es de uso residencial. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerá una vía de servicio con la carretera A-7076 con el fin de no interferir la movilidad externa. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Las reservas para dotaciones serán la establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. Los espacios libres se localizarán al norte como límite de transición con el suelo no urbanizable y junto a los cauces de los arroyos.

Localización preferente de los espacios libres en torno a las lagunas artificiales existentes, así como la integración ambiental de las mismas en tales espacios libres. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Secretaría General de Aguas por afectación hidrográfica, debiéndose ajustar el Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre y la zona inundable, a través de los estudios y la cartografía de detalle pertinentes, ajustándose los parámetros urbanísticos que de ello se derive.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total. Será informado por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente por posible afectación de la vía pecuaria "Vereda de Pizarra a Málaga". Deberá realizarse Estudio Acústico. Se tendrán en cuenta las zonas de protección que establece el Decreto 95/2001, de 3 de abril, de Reglamento de Policía Sanitaria Mortuaria.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA									
Usos	Sup. de Suelo Edif. m2s	Superficie de Techo Edificable m2	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima No de Plantas	Tipología de Referencia		
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		64.398,10	1,00	64.398,10	84,95%	B+2	PK00-2-3b		
PRODUCTIVO EMPRESARIAL									
PRODUCTIVO LOGISTICO RESIDENCIAL		11.399,35	1,60	18.238,96	15,04%	B+1	CO		
EQUIPAMIENTO PRIVADO									
TOTALES:		75.797,45		82.637,06	100,00%				
Aprovechamiento Subjetivo UAS	59.057,04	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	15.315,31	82.637,06	100,00%		B-263,71		
Dotaciones									
Equipativo Educativo	m2s	S.I.P.P.S.		Dotaciones	m2s				
22.570,00	10,42%	% Suelo Total	9,028,00	4,17%	31.598,00	14,59%			
CRITERIOS NO VINCULANTES									

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION
El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS
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.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	*****	CARRETERAS: A-7076
UNIDAD DE EJECUCION:	COMPENSACION	VIA PECUARIA:	VP-8, Vc. Pizarra-Málaga	AERONAUTICA: *****
EJECUCION:		HIDRAULICA:	Arroyo Prado Jurado, Botánico y Asperones	IMPACTO AMBIENTAL: Positivo Ver Artº 9.2 de la 9.3.22 del PGOU



Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

00066038

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUBSANACIÓN

Sector

IDENTIFICACION	CH	NOA	4-1	SUNC-R-CH.5 "El Albaritocci"
BARRIO				

ORDENACION ESTRUCTURAL

Uso	Hotelero	Techo Edificable (m2)	18.000,00	Densidad Viv./Ha		Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial	
-----	----------	-----------------------	-----------	------------------	--	---	--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Regatro	ARUE/SUNC-R-CH.5	Superficie (m2s)	310.939,37	Sup. con Aprovechamiento (m2s)	310.939,37	Suelo Público Asociado (m2s)		Aprovechamiento Medio UA/m2s	0,0579
-----------------	------------------	------------------	------------	--------------------------------	------------	------------------------------	--	------------------------------	--------

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTICES VINCULANTES

- 1.- Usos Compatibles: Usos comerciales, terciarios y deportivos ligados al hotel, en una proporción máxima del 25% del techo edificable.
- 2.- Superficie máxima de parcela hotelera: 18.000 m2s. Altura Máxima B+3. Ocupación máxima de parcela hotelera: 50%.
- 3.- La parcela hotelera se ubicará junto a la carretera, con una profundidad máxima de 100m, desde la misma A-404, una vez ampliada.
- 4.- Cesión de 1.500 m2 de equipamiento en primera línea de carretera.
- 5.- Se cederán los 287.598,82 m2, en la localización prevista en la ordenación indicativa, de zona verde, correspondientes a la Sierra de Churrriana, (previo desajolo y traslado de las instalaciones existentes), que serán reforestados y adecuados con caminos, incluyendo la restauración de la cantera existente. Se respetarán los valores naturales de la zona. Cualquier intervención deberá valorar su repercusión sobre los mismos, optando, en su ordenación, por las soluciones que garanticen la conservación de las mismas y las especies vegetales autóctonas de la zona.
- 6.- Las edificaciones vivas tendrán la forma del sector.
- 7.- Deberá cumplirse, en el Proyecto de Reparcelación, el Convenio Urbanístico firmado.
- 8.- Según informe de AENA: a) La altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carterías, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) no puede superar las cotas MSL máximas admisibles dispuestas en la Figura 2 (SUNC-R-CH.4 en la figura) de la adenda al informe de AENA, de fecha 17 de diciembre de 2010. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de MA de AENA.
- b) Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas siendo más favorable los acuerdos curvos y suaves.
- 9.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
- 10.- Deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Numero de Viviendas	Altura Máxima No de Plantas	Tipología
HOTELERO		18.000,00	1,00	18.000,00		B+3	CH-3
TOTALES:		18.000,00		18.000,00			
Aprovechamiento Subjativo-UAS 16.200,00 Exceso/ Defectos Aprovechamiento - UAS							
Dotaciones							
Educativo	S.I.P.S.		Deportivo		Totales		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	
287.598,82	92,49%	1.500	0,48%	289.098,82	92,98%	1.800,00	% Suelo Total
10% Cesión Aprovechamiento - UAS							
Varios							
289.098,82							
92,98%							

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

Dada la prioridad del PGOU en la zona de obtener y recalificar los terrenos de la Sierra de Churrriana, si, transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU, no es presentado Plan Parcial para su desarrollo, y transcurridos seis desde dicha AD del PGOU no se encuentra ejecutado, será tramitada modificación del PGOU para su recalificación como SNU y la delimitación de un Área de Reserva para la obtención de los terrenos.

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.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	11.- Abrigo de la Loma del Pino
UNIDAD DE EJECUCION:	UE-SUNC-R-CH.5	AERONAUTICA:	Impacto Severo
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	Arroyo Calera
		AMBIENTAL:	Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



SUBSANACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION	R	HOJA	24
BARRIO	SUNC-R-R.6 "Rosaleda"		

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida	
% Edificabilidad Residencial	30,00%

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparato	AR.UE.SUNC-R-R.6	Uso	Residencial
Superficie (m ² s)	41.320,00	Sup. con Apro. (m ² s)	41.320,00
In. Edificabilidad (m ² b/m ² s)	1,30	Asociado (m ² s)	1.137,6
Apro. Medio UAM/m ² s	1,1376	Densidad VIVI/Ha	98,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Dada las necesidades de obtención de un estadio de fútbol de mayor capacidad que el actual estadio de la Rosaleda, una vez se haya producido el previo traslado efectivo del mismo a su nueva ubicación, prevista en el SGT-R-PT.7 "Deportivo San Cayetano", se procederá a la desafectación de su actual uso deportivo y su consecuente recalificación con los usos y determinaciones previstos en esta ficha para el nuevo ámbito, denominado SUNC-R-R.6 "Rosaleda". No podrá aprobarse definitivamente el Plan Especial hasta la entrada en funcionamiento del nuevo equipamiento deportivo.

La parcela educativa colindante con el ámbito a ordenar se mantiene con su uso y superficie actual aunque se regularizan sus límites.

La superficie de dotaciones mínima será de 17.732 m²s (42,91% del área de reforma interior).

Otros criterios específicos de ordenación para el ámbito del Plan Especial serán:

- a) Mientras persista la actividad deportiva del estado de la Rosaleda se declara expresamente compatible con el planeamiento.
- b) Se permitirán cuantas obras de reforma o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad deportiva actual.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hidráulica.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m ² s)	Superficie de Techo Edificable (m ² b)	CP Relativos	Apro. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		28.291,20	1,00	28.291,20	283	OA-2	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		12.124,80	0,26	3.152,45	121	OA-2	OA-2
SERV. TERCARIOS/COMERCIAL/EMPRESARIALES		13.300,00	1,17	15.561,00			
TOTALES:		53.716,00		47.004,65	404		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	42.304,18	Exceso/ Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS	m ² s		4.700,46
Dotaciones							
Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	Dotaciones	% Suelo Total
9.476	22,93%	1.616	3,91%	1.640	3,97%	Viviario	42,91%
						m ² s dotacional/100m ² residencial	43,87

CRITERIOS NO VINCULANTES

1. Equipamiento público, equipamiento privado, comercial, terciario, empresarial: Se proyecta un conjunto unitario en banda paralela a la fachada al río que podría tener gestión mixta pública y privada y que sería un gran centro de servicios y de equipamientos públicos y privados. Se formaliza sobre un ámbito longitudinal paralelo al río de 35 X 380 m, paudo con viario peatonal transversal entre paseo del río y viario rodado interior. Las alturas y los anchos de las piezas construidas serán diferentes en función de las especificidades de los usos y espacios interiores aunque podrían diseñarse bajo una cubierta o umbráculo común. 2. Residencial: Los usos residenciales se proponen en cuatro edificios de 5 m. de ancho que permitan viviendas de doble orientación, con ventilación cruzada, todas ellas con estancias orientadas a sur /yo este, con una altura media de PB+7.

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION
El sistema de actuación deberá quedar establecido, en el caso de confirmarse el SUNC, antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.
CARGAS COMPLEMENTARIAS
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generativos y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.
CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PERI	ARQUEOLOGICA: --- En el norte del ámbito a ordenar existen importantes canalizaciones de infraestructura de abastecimiento de agua que deberán tenerse en cuenta en la ordenación del Área de Reforma Interior al objeto de respetar las separaciones y limitaciones preceptivas.
UNIDAD DE EJECUCION: UE SUNC-R-R.6	VIA PECLAR/IA: ---
EJECUCION: COMPENSACION	HIDRAULICA: Río Guadalmedina

Area de Reforma Interior

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SUBSANACIÓN**

IDENTIFICACION	
BARRIO	Litoral Este
HOJA	18
SUS-LE.1 "Wittenber"	

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asc. (m2 s)	Ie-Techo edif. (m2/m2s. -m2)	A. Medio Ua/m2s	Densidad Vv/Ha	V. Protegida %edif Residencial
AR-SUS-R	RESIDENCIAL	319.622,85	319.622,85	0,1700	0,9559	15,00	30,00%

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCLANTES

Control Paisajístico: Potenciar la estructura de cubrenras y apoyar la ordenación sobre la topografía existente, manteniendo como espacios libres los puntos de mayor altura y visibilidad.

Superficie mínima espacio libre 50%. Concentrar edificación en puntos de menor impacto.

Possible edificación singular, en altura, que concentre edificabilidad y marque su posición en el entorno.

Infraestructuras: Conexión con Miraflores del Palo, paso bajo autovía y Carretera de Ollas, paso sobre Arroyo Gállica.

Urbanización: Parque borde arroyo Gállica. Sup. Mínima 75.000 m2.

Nº Max de viviendas 486. Se respetará como edificación existente las viviendas construidas con anterioridad a este Plan General.

Se establecerán las medidas de protección necesarias de los arroyos de Gállica y Wittenber.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Secretaría General de Aguas por afección hidráulica, debiéndose ajustar el Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre y la zona inundable, a través de los estudios y la cartografía de detalle pertinentes, ajustándose los parámetros urbanísticos que de ello se derive.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD	7.17	14.3368,04	7.17	103.016,85	150		CJ
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	10,75	17.962,00	10,75	193.091,50	150	B+1	UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1,00	13.855,73	1,00	13.855,73	163		CJ
SERVICIOS TERCIARIOS	5,38	8.150,43	5,38	43.849,31			
USO HOTELERO							
USO EMPRESARIAL							
TOTALES:		54.336,20		353.815,39	473		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	274.974,73	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	43.459,12	10% Cesión Aprovech. - UAS			35.381,54
Distribuciones							
Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Distribuciones	m2s
194.927,00	60,99%	12.580,00	3,91%			Viviendas	218.659,00
						Varios	68,41%
						[m² % dotacional/100m² residencial]	473,43

CRITERIOS NO VINCLANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

Ver Título XVII de la Memoria de Gestión.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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.

CONDICIONES DE GESTION Y AFEECIONES

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFEECIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA: ----- CARRERAS: ----- AERONAUTICA: ----- A-7 y A-7001
UNIDAD DE EJECUCION: COMPENSACION	VIA PECUARIA: ----- IMPACTO: ----- COSTAS: ----- Impacto Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PCOU
EJECUCION:	HIDRAULICA: Arroyo Gállica, Wittenber ANBIENTAL

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

