

**CAPITULO II. ANTECEDENTES, CRITERIOS, OBJETIVOS Y  
CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER  
JURÍDICO-ADMINISTRATIVO**

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

Desde la fecha de vigencia del PGOU (1997) ha sido promulgada nueva legislación, urbanística y sectorial, estatal y autonómica que, aunque no substancialmente, inciden en la forma y contenido de las determinaciones que el planeamiento municipal debe establecer. Así mismo, la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, exige adecuar la legalidad urbanística municipal al nuevo marco legal autonómico.

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

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

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

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

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

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

b.- La segunda consecuencia para los planes generales de ordenación urbana es el límite temporal establecido para aprobar modificaciones de elementos del planeamiento general que afecten a las determinaciones de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, sin que éstos estén adaptados a la LOUA:

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

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

A tenor del art. 37.2 de la LOUA la revisión es parcial cuando se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Dado que el documento de revisión del Plan contiene, entre otras, determinaciones estructurales (actualización de las previsiones de crecimiento de la ciudad y las demandas de suelo, servicios, dotaciones e infraestructuras para una nueva etapa de desarrollo), hay que concluir que el nuevo documento sustituirá íntegramente de la anterior ordenación por una nueva; por tanto debe entenderse que la revisión es total.

A tal efecto de acuerdo con el artículo 29.1 de la LOUA, la elaboración del avance es preceptiva: *"...será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales"*.

## **2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO.**

En el procedimiento aprobatorio de la revisión del Plan General debe garantizarse la coordinación entre la ordenación que se pretende y la proyectada por otras Administraciones Públicas con competencias que inciden sobre el medio físico: Carreteras, Aguas, Costas, Puertos, Aeropuertos, Montes, Patrimonio Histórico-Artístico, Medio Ambiente, Defensa Nacional, etc. Ello basado en el mandato constitucional (art. 103.1 CE), dirigido también a la Administración urbanística, de actuación conforme a los principios de «eficacia» y «coordinación» (la cual es requisito para aquélla) y la doctrina constitucional de que la eficacia se predica del «entero entramado de los servicios públicos», lo que re fuerza ese principio-deber de coordinación

Debemos poner énfasis en garantizar mecanismos de «concertación» o de «coordinación interadministrativa» donde todos los intereses públicos implicados tengan la posibilidad de ser identificados y ponderados antes de su integración en la ordenación urbanística.

Por tanto la Planificación del Territorio y la planificación urbanística deben estar solo coordinadas y engarzadas. A tal efecto la forma de coordinar la planificación Urbana con la Ordenación del Territorio se ha de realizar participando la Administración sectorial competente en el proceso de redacción de la revisión-adaptación, tal y como se recoge expresamente en el art. 32 de la LOUA, para lo cual ha de realizar el esfuerzo de poner en conocimiento de la Administración municipal, si el documento de revisión incide en el ejercicio de sus propias competencias, explicando en qué medida y cómo las determinaciones urbanísticas inciden o afectan a intereses específicos que aquella está llamada a salvaguardar.

Expuesto lo anterior conviene enumerar, a título indicativo, las afecciones mas importantes desde un punto de vista de la ordenación territorial:

### *1. Ley 1/1994 1 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía*

La disposición adicional Segunda de la Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía dispone la necesidad de que el Planeamiento Urbanístico General debe contener, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus

determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

2. *El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.) y su incidencia en el Municipio de Málaga*

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga, contempla los siguientes espacios municipales:

Denominación	Tipo de Protección	Categoría	Clave
Sierra de Mijas	* (1) Especial Compatible	CS *(4)	CS-3
Guadalmedina	* (2) Especial Compatible	FR *(5)	FR-4
Desembocadura del Guadalhorce	Especial Compatible	HT *(6)	HT-3
Montes de Málaga	Cautelar	C	C-6
Regadíos del Guadalhorce	* (3) Cautelar	C	C-5

(1) En nuestro término es la denominada Sierra de Churrriana.

(2) Se corresponde con el Parque Natural de los Montes.

(3) Zona de nuestro término ocupada por vegas aluviales del río.

(4) Complejo Serrano de Interés Ambiental.

(5) Espacio Forestal de Interés Recreativo.

(6) Zona Húmeda transformada.

A) Sierra de Churrriana

Información Físico-Natural

Espacio serrano formado, esencialmente, por materiales marmóreos, con una morfología de carstificación poco desarrollada. Otros procesos geomorfológicos detectados son los desprendimientos de bloques en zonas fracturadas.

La cubierta vegetal está muy alterada por la acción antrópica, con una masa de pinos al pie de la carretera a Alhaurín de la Torre.

En fauna hay que destacar la presencia de comunidades típicas del bosque de coníferas y matorral de degradación.

Usos y Aprovechamientos

- Forestal.
- Minería.
- Hídrico
- Cinegético (limitado).
- Ganadero (cabrío).

### Justificación de la Protección

Basada en interés paisajístico, hídrico, forestal y control de aprovechamientos extractivos.

### Normas de Protección

Además de las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades del Título III del P.E.P.M.F., a este espacio le son de aplicación particular la Norma 39, relativa a los Complejos Serranos de Interés Ambiental.

### Programa de Actuación

- Elaboración de un Estudio-Programa de restauración de espacios naturales, afectados por actividades mineras.
- Inventario de especies amenazadas y endémicas.

### Recomendaciones de Gestión

Zona donde urge la coordinación entre municipios y organismos relacionados con la gestión de este espacio.

### B) Guadalmedina

#### Información Físico-Natural

Espacio con infraestructura litológica de pizarras, esquistos y filitas (edad paleozoica). Los suelos dominantes son regosoles, cambisoles y litosoles, en general de baja elevación, alta pedregosidad y rocosidad media.

La temperatura media anual oscila entre los 16° C. y los 17° C., siendo en la zona central de 14,9° C.; mientras que la precipitación caída al año alcanza por término medio los 600-800 m. según zonas.

La vegetación predominante corresponde a un bosque paraclimácico de pino carrasco con algunas manchas de vegetación climácica de quercíneas, así como de matorral de degradación.

El poblamiento faunístico presenta abundancia de especies protegidas de la avifauna (azor, águilas, búho real, etc.) así como mamíferos como el gato montés, turón, ardilla y jabalí.

#### Usos y Aprovechamientos

- Forestal (repoblación, maderero).
- Recreativo.
- Cinegético.

#### Protección del Suelo

La función para la que fue creado el monte fue la de proteger la ciudad de Málaga de las frecuentes avenidas catastróficas que sufría. Así queda recogida en el vigente Plan Técnico, en el cual los criterios de corta de madera se establecen en

función de conseguir la mejor cubierta vegetal para el mismo (espesuras altas en el pinar, potenciación de masa en expansión de encinar y alcornoque, etc.).

#### Interés Recreativo

Constituye quizás el uso actual más significativo efectuándose a través de tres núcleos de adecuación recreativa: Torrijos, Contadoras y El Cerrado.

El volumen mensual de visitantes de dichos núcleos alcanzan en conjunto los 26.000 visitantes en los meses altos.

#### Norma de Protección

Además de las Normas Generales del Título III del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las que se refieren a Espacios Forestales de Interés Recreativo (N.40).

#### Programa de Actuación

- Plan Especial de los Montes de Málaga en los términos municipales de Málaga y Casabermeja.
- Plan de Actuación de lucha contra la erosión de la provincia de Málaga.

#### Afecciones Territoriales

- Terrenos de propiedad estatal con enclaves interiores pertenecientes a particulares.
- Suelo No Urbanizable Protegido en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados.
- Existe un coto de caza.
- Existen varias ocupaciones especiales a favor de C.T.N.E., Subsecretaría de Aviación Civil, Hidroeléctrica del Chorro, S.A. y Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

#### Recomendaciones de Gestión

Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión redactados por la AMA, de próxima aprobación.

#### Desembocadura del Guadalhorce

Información Físico-Natural:

La zona está constituida por materiales cuaternarios de origen marino (dunas) y continental (aluviales). Las dunas hoy desaparecidas como formas de relieve han constituido la principal fuente extractiva de arenas. Las playas actuales están formadas por depósitos de poca anchura de arena de granulometría de tipo medio (puntualmente grava).

La temperatura media anual es de 10º C., y la precipitación de 579 mm.

La cubierta vegetal está configurada por un estrato arbóreo en las riberas (eucaliptos con pies de populus alba y tarajes) y un bosque abierto y bajo de palmeras. El estrato herbáceo constituye el componente mayoritario con comunidades muy diversas.

Las comunidades animales constituyen sin duda el elemento natural de mayor valor con un total de 176 especies sólo en el poblamiento vertebrado, destacándose las aves con 144 especies.

#### Afecciones Territoriales :

La mayor parte de la superficie es de propiedad municipal.

Suelo No Urbanizable protegido en el P.G.O.U. de Málaga.

#### Recomendaciones de Gestión

Poner en marcha el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del declarado Paraje Natural.

#### Montes de Málaga

Espacio que comprende el dominio geográfico denominado Montes de Málaga y Axarquía.

La Protección Cautelar afecta a la parte de nuestro municipio comprendida en este dominio.

La Norma 45 del P.E.P.M.F. dice textualmente que: "Se incluyen aquí aquellos espacios provinciales con valores naturalísticos o ambientales muy semejantes a los espacios protegidos y catalogados, pero que se encuentran sometidos en la actualidad a una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesaria demorar el establecimiento de un régimen de protección específica hasta tanto no se encuentre redactado el planeamiento urbanístico adecuado.

En estos espacios, pues, el Plan Especial dicta Normas Transitorias y programa el planeamiento urbanístico, que limita temporalmente dicho régimen transitorio.

En el espacio definido como Montes de Málaga y Baja Axarquía, que aparece cartografiado y delimitado en el Anexo IV, ser de aplicación la Norma 39 referente a Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS). Dicha Norma define cautelar y transitoriamente el régimen de usos prohibidos y permitidos en estos espacios.

Dicha protección se prolonga temporalmente, en tanto el planeamiento urbanístico de los municipios afectados y/o el Plan Especial de los Montes de Málaga y Baja Axarquía, determinen qué zonas deben acogerse a protección Especial y cuales pueden acoger usos no permitidos por esta protección.

#### Regadíos del Guadalhorce:

Zona encuadrada en el municipio afectado por el espacio delimitado y cartografiado en el Anexo IV del P.E.P.M.F.

Le es de aplicación la Norma 42 referente a Paisajes Agrarios Singulares (AG). Dicha Norma define cautelarmente y transitoriamente el régimen de usos prohibidos y permitidos en el espacio.

Dicha protección se prolongará temporalmente, en tanto el nuevo planeamiento urbanístico de los municipios afectados o la revisión del actual planeamiento vigente, determinen con mayor precisión las zonas que deben acogerse a protección Especial y aquellas otras que podrían acoger usos no permitidos por dicha protección.

### *3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).*

La Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), establece la necesidad de elaborar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía como marco de referencia general para las actividades de planificación con incidencia territorial, así como para la acción pública en general.

Mediante el Decreto 83/1995, de 28 de marzo (BOJA núm. 65, de 5 de mayo de 1995, p. 3919), se adoptó su Acuerdo de Formulación, en el que se han establecido objetivos de ordenación en un sentido muy genérico. Por dicho Acuerdo se creó la Comisión de Redacción del Plan. Solamente ha culminado la primera fase del procedimiento de elaboración del Plan regional: la de elaboración de las Bases y Estrategias, que han derogado, actualizándolas, las anteriormente dictadas en 1990.

**Estado actual:** Aprobado únicamente el documento "bases y estrategias" por el Decreto 103/1999, de 4 de mayo. En redacción el Plan definitivo.

### *4. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO PARA LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA*

Por acuerdo del Consejo de Gobierno del 31 de Mayo de 1994, se formula el citado Plan, fijándose el ámbito del Plan en 22 municipios que son: Málaga, Torremolinos, Benalmadena, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Cártama, Almogía, Casabermeja, Totalán y Rincón de la Victoria.

**Estado actual:** En redacción

### *5. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS DE ANDALUCÍA 1997-2007. (PDIA).*

Ha sido formulado por Decreto 108/1999, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007.

### *6. PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS DE ANDALUCÍA.*

Ha sido formulado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, en desarrollo de lo previsto en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía pretende dotar a la sociedad andaluza de la herramienta necesaria para conseguir que la gestión de los residuos urbanos sea lo más correcta posible. Con este fin, en el documento se recogen datos sobre producción, técnicas de gestión, distribución de la generación, así como características y destino de los residuos sólidos urbanos.

#### *7. PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS DE ANDALUCÍA (PGRP).*

Ha sido formulado por Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en desarrollo de lo previsto en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La aplicación de este Plan al municipio está muy limitada por la escasa actividad industrial del mismo. No obstante, si analizamos la relación de residuos peligrosos (Decisión 94/904/CE de 22 de diciembre) que se incluye en el propio PGRP, observamos gran cantidad de residuos, desde la producción primaria agrícola, aceites usados, pilas y acumuladores, residuos de la construcción y demolición (materiales de aislamiento y que contengan amianto), de plantas de tratamiento de aguas residuales, en los que sin duda el municipio está o estará afectado a corto plazo.

El PGRP establece una serie de objetivos en cuanto a reducción en origen, recuperación y reciclaje, establecimiento de sectores prioritarios en los que las medidas de minimización pueden resultar más eficaces. La red de gestión de residuos peligrosos (de cualquier origen), abarca:

- Los puntos de entrega, de residuos domésticos (puntos limpios) y de tipo industrial.
- La recogida y almacenamiento temporal (centros de transferencia).
- El transporte.
- Las plantas de tratamiento (revalorización, recuperación o eliminación).
- Los depósitos de seguridad.

Finalmente el PGRP establece en su anexo III la relación de gestores autorizados, La clase de residuos y el tipo de gestión, localizándose en el municipio de Malaga determinados gestores.

#### *8. PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES.*

Ha sido aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio. Dicho Plan se cataloga expresamente como plan con incidencia territorial según la Ley 1/1994, y tiene por objetivo general la prevención y minimización de riesgos de inundación en los núcleos urbanos andaluces, para ello se propone intervenir a través de la planificación territorial y urbanística, aumentando así la adaptación de los asentamientos a los cursos fluviales

Los niveles de riesgo de los núcleos urbanos se clasifican desde el grado A al D.

Los artículos 14 a 20 del Decreto 189/2002, regulan detalladamente la ordenación e integración de los terrenos inundables y zonas de servidumbre y policía en el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución. Especial interés tiene la regulación del artículo 14, referente a la diferente graduación de las condiciones de uso y edificación en los terrenos inundables de periodo de retorno de 50 años, de

50 a 100 años (diferenciando según la velocidad del agua sea o no superior a 0,5 m2 por segundo) y de 100 a 500 años.

El citado Decreto 189/2002 recoge una serie de anexos, y respecto al municipio de Malaga podemos indicar lo siguiente:

1.- El **anexo 1** señala una serie de **actuaciones prioritarias**, calificándolas en 3 bloques en función de la gravedad de los problemas, estableciendo las causas determinantes de las inundaciones en cada uno de los puntos de riesgo.

A tal efecto en el se califican con una actuación intermedia en su ejecución:

- **Arroyo de las cañas: causas determinante de las inundaciones: FOU y FOV**
- **Rio Guadalhorce: causas determinante de las inundaciones: BL, ED, FOU, FOV y ISC**
- **Arroyo campanillas: causas determinante de las inundaciones: NE, ENB Y ISC**

**FOU:** Fuerte ocupación urbana.

**FOV :** Fuerte ocupación viaria de los cauces.

**BL :** Barra litoral que obstaculiza la evacuación del agua.

**ED :**Encauzamiento deteriorado.

**ISC :** Insuficiente sección del cauce.

**NE :** No encauzado.

**ENB:** Elevación del nivel de base por concentración de depósitos.

2.- El **anexo 2** recoge una serie de **Infraestructuras de interés para la Comunidad Autónoma de Andalucía**, entre las que se encuentran: .

- **Arroyo de las Cañas.**
- **Arroyo Campanillas.**

3.- El **anexo 3** recoge una serie de **Actuaciones de corrección hidrológico-forestal de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, entre las que se encuentran: .

- **Corrección hidrológico-forestal de las cuencas de los ríos Guadalmedina, Campanillas y de los arroyos urbanos de Málaga.**

4.- Por ultimo el **anexo 4** recoge una serie la metodología e inventario de los puntos de riesgo, clasificados de **mayor a menor gravedad en A, B, C, D;** entre las que se encuentran:

- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| • <b>Arroyo Campanillas.</b>          | <b>Nivel de riesgo: A</b> |
| • <b>Arroyo Cuarto Medio.</b>         | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo El Calvario, La mania</b> | <b>Nivel de riesgo: B</b> |
| • <b>Arroyo Pilonos</b>               | <b>Nivel de riesgo: B</b> |
| • <b>Cañada de San Antón</b>          | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo La Yegua</b>              | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo de la Culebra</b>         | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo Boticario</b>             | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo Galica</b>                | <b>Nivel de riesgo: B</b> |
| • <b>Arroyo Wittemberg</b>            | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo Merino</b>                | <b>Nivel de riesgo: C</b> |
| • <b>Arroyo Cuarto Bajo</b>           | <b>Nivel de riesgo: B</b> |

• <b>Arroyo Leñar</b>	<b>Nivel de riesgo: C</b>
• <b>Arroyo Jaboneros</b>	<b>Nivel de riesgo: B</b>
• <b>Arroyo Quintana</b>	<b>Nivel de riesgo: B</b>
• <b>Rio Guadalhorce</b>	<b>Nivel de riesgo: A</b>
• <b>Arroyo Sastre</b>	<b>Nivel de riesgo: C</b>
• <b>Arroyo Toquero</b>	<b>Nivel de riesgo: B</b>
• <b>Arroyo de las Cañas</b>	<b>Nivel de riesgo: A</b>
• <b>Arroyo Los angeles y El Burro</b>	<b>Nivel de riesgo: B</b>

El Plan de Prevención de avenidas e inundaciones citado ha sido catalogado como "Plan con incidencia territorial" según lo determinado por el artículo 5.1 y Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación de Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

A tal efecto el planeamiento urbanístico siendo el instrumento esencial para prevenir y paliar los efectos de las avenidas e inundaciones de los cauces urbanos, orientando el crecimiento del casco urbano hacia las zonas con menor riesgo de inundación, se ha de recabar de la Administración competente en materia hidráulica de la Comunidad Autónoma, tras la aprobación inicial, la relación de puntos de riesgo por inundación que se localicen en el territorio objeto de planificación, así como cualesquiera otros estudios disponibles que pudieran contribuir a una correcta y adecuada ordenación de los terrenos con riesgos de inundación, de conformidad con lo establecido en el art. 16 del citado decreto 189/2002 de la Junta de Andalucía.

#### *9. PLAN PARA LA RECUPERACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.*

Ha sido formulado por Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno.

El objetivo prioritario del Plan es definir la Red Andaluza de Vías Pecuarias, entendiendo éstas como el conjunto de todas las vías pecuarias de factible recuperación y que a la vez registran un elevado potencial para alguno de los usos recogidos en el Reglamento.

El Plan establece una proposición de usos y niveles de prioridad, que reflejan la importancia relativa de cada ruta o itinerario respecto a la totalidad, sirviendo por ello de orientación a las actuaciones preferentes a acometer por la Consejería de Medio Ambiente.

#### *10. PLAN FORESTAL ANDALUZ*

El Plan Forestal Andaluz fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de febrero de 1989, y ratificado posteriormente por Resolución del Pleno del Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 14 y 15 de noviembre de 1989. El citado Plan constituyó un detenido análisis de la realidad forestal en Andalucía y supuso la institucionalización de una nueva concepción del monte mediterráneo y un giro sustancial en la política forestal andaluza, al contemplar una nueva estrategia forestal basada en la constatación de que la múltiple funcionalidad de nuestros montes debe permitir compatibilizar la conservación y mejora de sus funciones ecológicas y la generación de bienes y servicios necesarios para el conjunto de la sociedad.

El Plan Forestal Andaluz se concibió como un instrumento para la ordenación de los recursos naturales renovables de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en aras a conseguir una óptima utilización de los mismos que permita compatibilizar los valores de protección y restauración del medio natural con el desarrollo socioeconómico (Resolución del pleno del Parlamento relativa al Plan Forestal Andaluz). Dicho Plan ha sido el precursor de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, que en su Exposición de Motivos subraya la importancia del mismo y de la Ley Forestal como elementos de ordenación de dicho sector

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 29 de julio de 2003, fue aprobado el documento de Adecuación del Plan Forestal Andaluz a las nuevas orientaciones y directrices en materia de desarrollo forestal y de política ambiental para el periodo 2003-2007

#### *11. PLAN GENERAL DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA. (2004-2007)*

La formulación del Plan General de Carreteras de Andalucía fue aprobada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes mediante DECRETO 296/1995, de 19 de diciembre.

El Plan General de Carreteras de Andalucía, actualmente en fase de avance, ha de incluir, entre otras determinaciones, la clasificación de la Red Principal y la definición del Catálogo Viario de la misma, así como la clasificación de la Red Secundaria y las directrices para el Catálogo Viario de la misma o la justificación de la coherencia del Plan con las previsiones y determinaciones de la planificación territorial.

#### *12. PLAN INTERMODAL DE TRANSPORTE METROPOLITANO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA*

La formulación del Plan Intermodal de Transporte Metropolitano de Málaga fue aprobada por Decreto 173/1995, de 11 de julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

El ámbito territorial inicial del Plan comprende la aglomeración urbana de Málaga, definida a los efectos de organización del transporte por los siguientes municipios: Alhaurín el Grande, Alhaurín de la Torre, Almogía, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Colmenar, Fuengirola, Málaga, Mijas, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán.

El Plan Intermodal de Transporte Metropolitano contendrá como mínimo, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Análisis y diagnóstico del sistema metropolitano de transporte y de su relación con la estructura territorial existente y prevista, así como su incidencia en el medio ambiente y en el patrimonio cultural.

- Objetivos a conseguir en la ordenación del sistema de transporte metropolitano, de acuerdo con las necesidades detectadas, los criterios establecidos por la planificación territorial y las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como en el desarrollo local y regional, y la preservación del medio ambiente y del patrimonio cultural.
- Justificación, en su caso, de la adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les puedan afectar.
- Determinación de los servicios, infraestructuras, tráfico e instalaciones de interés metropolitano.
- Directrices generales de ordenación y coordinación de los servicios, las infraestructuras, el tráfico y las instalaciones de transportes dentro de su ámbito.
- Planificación de los servicios de transporte de interés metropolitano y establecimiento de programas de explotación coordinada para las empresas operadoras.
- Desarrollo de las previsiones de los Planes de Ordenación del territorio en materia de infraestructuras e instalaciones de transporte de interés metropolitano, y, en defecto de dichos Planes, determinación de necesidades y propuestas relativas a dichas infraestructuras e instalaciones así como directrices y criterios para su creación o modificación.
- Planificación y propuesta de ordenación del tráfico de interés metropolitano.
- Actuaciones necesarias para la ejecución del Plan con Indicación de los plazos estimados para las distintas intervenciones.

### *13. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE MÁLAGA.*

Aprobado por Orden de 25 de julio de 2001 del Ministerio de la Presidencia, debiéndose tener en cuenta la Resolución de 2 de septiembre de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se formula declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de «ampliación del Aeropuerto de Málaga», de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (Aena)

La aprobación del Plan Director del aeropuerto de Málaga que constituye el objeto de esta Orden, delimita la zona de servicio del citado aeropuerto e incluye los espacios que garanticen su ampliación y desarrollo de acuerdo con criterios de planificación fundados en objetivos estratégicos y previsiones de tráfico para un

plazo que llega hasta el año 2015; persigue la máxima eficiencia de los servicios aeroportuarios; prevé los espacios para las actividades y servicios que garanticen una oferta que potencie el aeropuerto como puerta de entrada del turismo nacional e internacional, con las superficies necesarias para las actividades complementarias, y por último, persigue al máximo la reducción del impacto medioambiental que genera sobre su entorno, así como la compatibilización con el desarrollo urbanístico periférico.

El Plan Director propone un conjunto de actuaciones que permitirán absorber un el crecimiento previsible del tráfico. Con ello se confiere al aeropuerto una capacidad suficiente para atender, con altos niveles de calidad de servicio, la demanda prevista hasta por lo menos el año 2015.

Según se recoge en la citada resolución de 2 de septiembre de 2003, con el fin de prevenir el posible impacto acústico en las poblaciones situadas en el entorno del aeropuerto, Aena, como promotor del proyecto, elaborará las isófonas definidas por Leq<sub>día</sub> 65 dB (A) (7h-23h) y Leq<sub>noct</sub> 55 dB(A) (23h-7h), en relación con las operaciones de despegue, aterrizaje, así como de las operaciones en tierra. En función de los resultados obtenidos, se elaborará un plan de aislamiento acústico para las viviendas situadas dentro de las zonas delimitadas por las citadas isófonas, en orden a conseguir el objetivo de que en su interior, se cumplan los niveles equivalentes máximos de inmisión sonora contenidos en el anexo 5 de la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 condiciones acústicas de los edificios, actualmente vigente.

Y por lo que respecta al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, Aena enviará una copia del citado estudio acústico a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y a los ayuntamientos afectados para su conocimiento, con el fin de que sea considerado por éstos de modo que se diseñen las medidas pertinentes de protección, tales como una reordenación de la urbanización y edificación, el empleo alternativo para zonas no residenciales del terreno afectado por los niveles acústicos mencionados, la prescripción en la licencia de obra de obligar al promotor al aislamiento acústico o cualquier otro sistema que se considere más adecuado por dichos organismos. Esta sugerencia deberá ser tenida en cuenta también para futuras recalificaciones de suelo no urbanizable en la actualidad.

#### *14. PLAN ENERGÉTICO DE ANDALUCÍA 2001-2006*

El Consejo de Gobierno, mediante Decreto 81/2001, de 13 de marzo, acordó formular el Plan Energético de Andalucía. 2001-2006, siendo aprobado definitivamente mediante el Decreto 86/2003, de fecha 1 de abril, concebido como el instrumento estratégico y de coordinación de las políticas sectoriales en materia de infraestructuras energéticas, de fomento de las energías renovables así como de las actuaciones en materia de ahorro, eficiencia y diversificación energética que se desarrollen en Andalucía en el período considerado.

A tal efecto la mejora de la eficiencia energética de las ciudades está vinculada a toma de decisiones de planificación urbana: modelo de movilidad (por lo que hace referencia al sector de transporte) y el modelo de urbanización y las ordenanzas de edificación (por lo que hace referencia al sector residencial). Ambas líneas de actuación se sitúan en el centro de las preocupaciones que deben informar las estrategias de Política energética local.

Para este último aspecto es especialmente importante alcanzar adecuados niveles de coordinación entre las iniciativas de ahorro y eficiencia promovidas desde el Plan

y las tipologías edificatorias que finalmente se promuevan desde el urbanismo local. Esta coordinación debe estar basada, además, en una consideración especial de las diferentes tipologías arquitectónicas y a las diversas condiciones climáticas de Andalucía.

Incorporar en los planes sectoriales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a fin de fomentar un transporte energéticamente eficiente basado, al menos, en lo siguientes aspectos:

- El fomento de los sistemas de transporte más eficientes energéticamente como el ferrocarril.
- Establecimiento de medidas territoriales y urbanísticas destinadas a reducir la movilidad innecesaria y a fomentar y posibilitar la reducción del transporte individual a favor del colectivo, así como los medios autónomos de transporte.

### 15. AGENDA LOCAL 21 MALAGA

La LOUA, entre sus objetivos (punto 11.2 de su Exposición de Motivos), recoge su apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos, de las ciudades y por el desarrollo sostenible, para lo cual el uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, del paisaje y específicamente la protección de los valores naturales y culturales, y arquitectónicos deben ser fines específicos de los Planes Generales.

Esta apuesta debe llevar a conseguir la compatibilidad de lo anterior con el desarrollo de nuestros pueblos y ciudades, desarrollo que debe de facilitar el normal proceso de desarrollo de la vida de los ciudadanos, su progreso y especialmente el disfrute de una vivienda y equipamientos adecuados.

A tal efecto uno de los objetivos principales del PGOU de Málaga es la integración de las actividades urbanas y económicas en el territorio, sobre la base de la protección y potenciación de los valores naturales en un modelo de desarrollo sostenible.

Conviene no obstante hacer unas cuantas consideraciones sobre el desarrollo sostenible y su permanente mención o introducción en cualquier plan o programa que se precie de "correcto", para lo cual conviene comenzar por definir el concepto de desarrollo sostenible y hacer un poco de historia del proceso seguido desde su introducción como objetivo social.

El desarrollo sostenible surge como contestación al crecimiento ilimitado planteado como única manera de alcanzar el desarrollo. Estableciéndose en una primera definición como condición básica del desarrollo sostenible: que cada generación entregue a la siguiente un fondo capital y un fondo total de recursos naturales igual al que ha recibido de la anterior. Es cierto que hasta el momento y en lo que se refiere a cuestiones urbanísticas los avances no han sido precisamente espectaculares.

A lo largo de las distintas fases de la historia, ha existido una profunda interdependencia entre las necesidades derivadas del desarrollo social y las formas de relación con la Naturaleza. Cada recurso utilizado y cada desecho producido por la economía humana han estado siempre limitados por sus fuentes y por sus sumideros; y la naturaleza de dichos límites es compleja pues unos y otros forman parte de un único sistema dinámico e interconectado: la biosfera.

Durante miles de años las propias limitaciones del desarrollo social fueron compatibles con la conservación de los ecosistemas naturales. Sin embargo eso ya no es así y la actual presión ambiental inducida por los seres humanos sobre el Planeta, amenaza con desbordar su capacidad de carga creando graves problemas ambientales de carácter global:

- \* El cambio climático
- \* La reducción de la capa de ozono
- \* La deforestación
- \* La pérdida de la biodiversidad terrestre y marítima

La insostenibilidad ambiental se referencia en el excesivo consumo de recursos naturales y de generación de desechos, que produce un desbordamiento sobre la capacidad de reposición de los recursos y de absorción de los residuos en el planeta. El crecimiento exponencial de la población, la estructura actual de producción y consumo con patrones de creciente utilización de recursos y generación de desechos, y una organización social a nivel mundial con una desigual distribución de la riqueza (el 20% de la población consume y produce el 80% de los recursos y residuos, mientras el 80 % consume y produce el 20 % de lo mismos).

Desde las primeras legislaciones en EEUU sobre los impactos ambientales (National Environmental Policy Act 1969) hasta ahora la consideración de la problemática ambiental por parte de los principales organismos internacionales se ha acelerado:

\* El *Informe de Brundtland* de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y Desarrollo de 1987 se expone por primera vez a nivel institucional el riesgo de "insostenibilidad" ambiental del modelo de desarrollo vigente y se formula el concepto de *desarrollo sostenible*. A partir de ese momento, la idea de sostenibilidad se va universalizando como referente de todas las políticas medioambientales y de crecimiento económico.

\* La Conferencia de Río de Naciones Unidas sobre Desarrollo y Medioambiente (1992). Conocida como la "Cumbre de la Tierra", plantea que la sostenibilidad del desarrollo requiere restablecer a nivel mundial una nueva relación de compatibilidad integral a largo plazo entre los factores ambientales sociales y económicos. Insta a los poderes locales a iniciar un proceso de dialogo con los ciudadanos, organizaciones y entidades para adoptar un plan de desarrollo focalizado en las oportunidades y valores locales. Además de importantes convenios sobre el cambio climático y la biodiversidad biológica, la Conferencia estableció un Plan de Acción - El Programa 21- suscrito por 182 gobiernos.

Como continuación de la Conferencia de Río, surgen la Cumbre del Cairo sobre población (1994), la Cumbre de Berlín sobre el cambio climático(1995), la Cumbre de Pekín sobre la mujer (1995). Resultando también muy importantes desde la perspectiva europea las conferencias de ciudades sostenibles celebradas en Aalborg (1994) y Lisboa (1996), donde se establece el compromiso de las ciudades europeas como punta de lanza hacia la sostenibilidad ambiental y la Agenda 21 Local, surgiendo por todo el continente europeo iniciativas desde los municipios que tratan de desarrollar sus Programas Locales de Acción 21. Estos documentos recogen los principios rectores y los programas de actuación sobre el medio ambiente urbano que deben tener presentes tanto las autoridades locales como los organismos y ciudadanos para lograr la sostenibilidad de su municipio.

En 1995, la ciudad de Málaga fue pionera en poner en práctica las recomendaciones surgidas de la Conferencia Mundial de Medio Ambiente (Río de Janeiro, 1992), redactando una Agenda Local 21, que en el caso de nuestra ciudad recibió el nombre de Carta Verde de Málaga, la cual conlleva el compromiso de las autoridades locales a implantar políticas locales de sostenibilidad ambiental y socioeconómica.

En 1997 se aprueba el Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea, que se organiza en torno a cuatro objetivos fundamentales:

- 1°. Acrecentar la prosperidad económica y el empleo en las pequeñas y grandes ciudades.
- 2°. Fomentar la igualdad, la integración social y la regeneración en las zonas urbanas.
- 3°. Proteger y mejorar el medio ambiente urbano. Hacia una sostenibilidad local y mundial. (Gestión de energía en las ciudades, el transporte, los residuos, la calidad del aire, el agua, el ruido, los suelos contaminados; Planteamientos integrales de gestión del medio ambiente; Ampliación del etiquetado ecológico y de las auditorías medioambientales; impuesto que grave los combustibles).
- 4°. Contribuir a un buen gobierno urbano y a la participación ciudadana.

La noción y principios de sostenibilidad ambiental (como se ha comentado anteriormente) significa preservar el capital natural. Requiere que nuestro consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos y que la velocidad a la que consumimos

En este contexto, un planteamiento de desarrollo sostenible para Málaga debe concretarse en la búsqueda de equilibrio entre la forma de vida tradicional y el progreso y desarrollo de esta ciudad, sin comprometer los recursos naturales, debiendo contar al menos con lo siguiente, entre los objetivos del Plan General:

- No comprometer los recursos naturales para generaciones futuras. Mantenerlos legando el uso y disfrute del patrimonio natural, cultural, histórico, arquitectónico, y paisajístico para las generaciones futuras.
- Economía en el consumo de sus recursos naturales con alternativas al consumo de los no renovables (energético), garantizando un aprovechamiento racional y control en la contaminación de los principales recursos, aire, agua, suelo, y garantizando la biodiversidad.
- Eficacia, calidad y economía, en la planificación y diseño de las nuevas áreas urbanas, en la mejora de las existentes y en sus infraestructuras.
- Planificación y gestión eficaz de los aspectos medioambientales del municipio (ciclo del agua, reciclaje de residuos, energía, sistema de espacios verdes, espacios protegidos, etc.).
- Recoger los intereses de la colectividad, y primar el interés público.

**ESTOS OBJETIVOS GENÉRICOS SE CONCRETAN EN LAS SIGUIENTES PROPUESTAS DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA MÁLAGA.****1.- La estructura de vertebración del Plan en el territorio.**

El Plan apuesta por una estructura que se realiza fundamentalmente por el sistema de espacios libres, la red viaria peatonal y la red principal de acceso al núcleo urbano y de comunicación con el resto de los núcleos vecinos.

**2.- Conservación y preservación del medio natural.**

El Plan apuesta por conservación y continuidad de los sistemas naturales, para esto se han definido aquellas áreas que por sus valores naturales, paisajísticos, agrícolas, históricos etc. necesitan de especial protección.

**3.- Crecimiento urbano moderado y apoyado en el núcleo urbano.**

El Plan apuesta por un crecimiento del núcleo urbano adecuado a las características del territorio ya la demanda actual, preservándolo en su crecimiento de las zonas que pueden presentar riesgo de inundación e incorporando estas a los espacios públicos.

**4.- Prevención de riesgos ambientales. Erosión del suelo e inundabilidad en el área urbana**

El plan establece para la prevención de inundaciones el crecimiento del núcleo en las zonas sin riesgo y la protección de los márgenes de los arroyos urbanos recogidos en el Decreto 189/2002, de 2 de julio aprobatorio del Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

**5.- Plan de accesibilidad y supresión de las barreras físicas.**

El Plan incorpora a sus directrices y normas las recomendaciones y criterios para una mejor accesibilidad y movilidad en la urbanización y edificación contenidas en el Decreto 72/1992 y demás normas de aplicación, siendo exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y proyectos de todo tipo, para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso de suelo y para el otorgamiento de cualquier concesión o autorización administrativa.

**6.- Protección del Patrimonio arquitectónico.**

El Plan incorpora un conjunto de disposiciones que tienen por objeto la protección, conservación y regulación:

- a) Del patrimonio histórico y arquitectónico, entendido como el conjunto de los bienes culturales ambientales, sociales y económicos, producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.
- b) Del medio natural, entendido como el conjunto de los componentes naturales que forman parte del medio ambiente, que es el constituido por los agentes (físicos, químicos y biológicos) y los factores sociales susceptibles de causar un efecto, directo o indirecto sobre los seres vivos y las actividades humanas.
- c) Del medio urbano, entendido como espacio urbano, tanto en sus aspectos morfológicos, dignos de protección por conformar el escenario de la vida urbana,

como en sus aspectos de movilidad y accesibilidad de las personas, para proteger dichas funciones de relación que se desarrollan en su seno.

Estableciendo determinadas medidas, criterios y directrices encaminados a la protección de los citados bienes y elementos, todo ello se entiende sin perjuicio de lo que al respecto establezca la específica legislación sectorial reguladora en la materia.

#### **7.- Fomento de las energías alternativas y el ahorro energético y del agua.**

El plan apuesta por el uso de energías alternativas como la solar y en su normativa incorporará la obligatoriedad de esta para todos los edificios públicos de Málaga, así como sistemas de ahorro de agua.

En sus nuevos crecimientos establecerá la incorporación de redes separativas de aguas pluviales y fecales.

#### **8.- Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos**

El Plan recoge la necesidad de creación de infraestructuras medioambientales con la construcción y puesta en marcha de una nueva ampliación del vertedero de residuos no peligrosos, apoyándose en las infraestructuras ya existentes.

#### **9.- Las normas urbanísticas en el diseño urbano**

El Plan recogerá en sus Normativa, determinaciones de regulación medioambiental (protección de la vegetación, integración en el paisaje, medidas de diseño bioclimáticas en los edificios, de diseño para el almacenaje selectivo de residuos, de fomento de energías alternativas, normas para la urbanización y el diseño de red peatonal encaminadas a la protección y accesibilidad, seguridad, y el fácil uso por el peatón, ancho mínimo efectivo de aceras bordillos, iluminación, árboles de sombra, etc.)

Normas cuyo objetivo es la conservación y protección del medio y el acceso igualitario de todos las ciudadanas y ciudadanos al disfrute de su pueblo y entorno y de una mejor calidad de vida.

#### **10.- Plan de regularización de la autoconstrucción**

#### **11.- Plan de rehabilitación y revitalización del Centro Histórico**

Las propuestas de este Avance en esta materia se exponen en el epígrafe 4 del Capítulo V.

#### **12.- Peatonalización de las calles del Centro Histórico**

Las propuestas de este Avance en esta materia se exponen en el epígrafe 4 del Capítulo V.

### **13.- Carriles bici**

Las propuestas de este Avance en esta materia se exponen en el punto 1.6 del epígrafe 1 del Capítulo IV.

### **14.- Incremento de zonas verdes en el núcleo urbano**

Las propuestas de este Avance en esta materia se exponen en el Capítulo V.

### **16. PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007.**

Mediante DECRETO 149/2003, de 10 de junio la Consejería de Obras Públicas y Transportes aprobó el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

El citado Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 comienza analizando la evolución del mercado de la vivienda, en donde se hace hincapié en que la actual situación del mercado de la vivienda supone un obstáculo al ejercicio del derecho constitucional de todos los ciudadanos a una vivienda digna, debido al incremento de los precios de venta de las viviendas, tanto las nuevas como las usadas, y al mayor esfuerzo que las familias han de realizar para su compra, lo que origina que se excluya a amplios sectores de la población del mercado de la vivienda.

De igual forma hace hincapié en el descenso de vivienda protegida, a tal efecto se considera el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 como la herramienta a través de la que la Junta de Andalucía pretende contribuir a aliviar la difícil situación por la que atraviesa el mercado de la vivienda. Para ello, se vale de una serie de programas y figuras que combinan las actuaciones de promoción con las de rehabilitación y de suelo, todas ellas encaminadas a dar solución al que se considera uno de los problemas prioritarios, si no el principal, de cualquier familia española y andaluza.

A tal efecto la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ejerce una influencia determinante sobre el nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y sus distintos programas y figuras, dado que regula nuevos mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo y la vivienda, entre los que destacan los siguientes:

- La reserva de un 30% de los nuevos suelos de uso residencial para viviendas de protección pública en las áreas metropolitanas, el litoral y, en general, los municipios de relevancia territorial definidos en la Ley.
- El agente urbanizador, a fin de poner en el mercado suelos urbanizables actualmente ociosos. Con la misma finalidad, se crean las figuras de los agentes edificador y rehabilitador para los suelos urbanos.
- La constitución de Patrimonios Públicos de Suelo con destino a políticas de vivienda.

Dentro de las herramientas del nuevo Plan merece destacar los «acuerdos para la cesión de suelo». Esta medida supone una materialización de lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la cual el 30% de los suelos que se califiquen como residenciales debe reservarse a viviendas protegidas. Así pues, la Junta de Andalucía favorecerá la promoción de viviendas protegidas en todos aquellos Municipios de Relevancia Territorial que se comprometan a ceder suelo para ello.

De igual forma merece interés destacar uno de los programas a través de los que se articula el nuevo Plan como son los Instrumentos de intervención en materia de rehabilitación:

- Áreas de Rehabilitación Concertada
- Rehabilitación Integral de Barriadas

Se trata de dos mecanismos de actuación integral, en los que concurren distintas actuaciones y que persiguen en conjunto una mejora de la habitabilidad y las condiciones urbanas y residenciales de distintas áreas construidas, tanto de centros históricos como de barriadas

#### **A. Áreas de Rehabilitación Concertada**

Concebido como un instrumento de intervención sobre el patrimonio residencial y urbano en centros históricos, su objetivo es mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente, propiciando su integración social, mediante la recuperación de esta área de la ciudad en las vertientes residencial, patrimonial, urbanística y social.

#### **B. Rehabilitación Integral de Barriadas**

Este segundo instrumento de intervención va encaminado a la rehabilitación integral de barriadas con especiales problemas sociales, para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente e integrar este área con el resto de la ciudad. Con este fin se combinan las labores arquitectónicas y urbanísticas con las propiamente sociales. Entre las experiencias de este tipo que se han desarrollado o están en marcha se encuentran Trinidad-Perchel y Barriada Las Flores.

### **3. PLANEAMIENTO URBANO: EVOLUCIÓN HISTÓRICA.**

Para comprender la ciudad, sus formas, sus costumbres, su gente, es fundamental hacer un breve recorrido histórico para saber de donde venimos, para encontrar una explicación a cada rincón de la ciudad y a los procesos que hicieron de Málaga lo que hoy es y así poder discernir hacia donde queremos ir.

#### **1. Antecedentes remotos de la ciudad**

Geográficamente la ciudad de Málaga se encuentra situada al sur de la Península Ibérica, entre 36 y 37 grados de latitud y 4 y 5 grados de longitud, queda enmarcada por dos ríos, el Guadalhorce y el Guadalmedina y a la orilla del mar Mediterráneo.

##### **1.1. Málaga Fenicia**

Los primeros pobladores de la primitiva ciudad de Málaga alrededor de la segunda mitad del S. VIII a.C. fueron con toda probabilidad navegantes fenicios que encontraron aquí un territorio distinto del que podemos observar hoy día, ya que la desembocadura del Guadalhorce se encontraba unos quinientos metros más hacia el interior configurándose un delta con abundantes lagunas y vegetación de marisma. También podía encontrarse un pequeño islote rematado por un pequeño montículo de alto valor estratégico, conocido hoy como el Cerro del Villar. Este fue el primer lugar donde se instalaron los fenicios en Málaga y abandonaron hacia el año 570 a.c., posiblemente por las inundaciones que anegaban el lugar.

Al mismo tiempo existían otros asentamientos además del de Cerro del Villar, se conoce que se había un poblado indígena en la Loma de San Julián y otro en la actual Plaza de San Pablo en la Trinidad.

La primera Málaga fenicia se situaba en el complejo Alcazaba- Castillo de Gibralfaro y hacia abajo hasta el palacio de Buenavista como mínimo. Su estructura y forma física se supone compacta e irregular aunque no se conoce a ciencia cierta.

##### **1.2. Málaga Romana**

Málaga pasó a formar parte del imperio romano tras la segunda guerra púnica como ciudad federada sin ofrecer resistencia alguna.

La ciudad tenía cierta relevancia estratégica por su emplazamiento en la puerta del mediterráneo.

La Lex Flavia malacitana era fundamental ya que reconocía a los ciudadanos malagueños como ciudadanos romanos a los que se le aplicaba su derecho.

Las consecuencias urbanísticas de la integración en el imperio fueron la aparición de nuevas realidades, tales como el ager, y el puerto de la ciudad, que servía de cabotaje entre los de Gades y Cartagena.

La expansión de la ciudad continua el modelo púnico ampliando la misma desde la ladera del monte hasta la orilla del Guadalmedina.

El teatro romano data de la época del emperador Augusto.

Se piensa que desde el siglo III y hasta el VIII la ciudad entró en una fase de decadencia y de repliegue, se abandona el puerto y se forma una playa sobre la misma y también se abandona el teatro romano el cual es saqueado y usado como cantera, se crean murallas de defensa en zonas antes urbanas.

**La ciudad se convierte en bizantina hacia el siglo VI aunque se carece de información para su análisis.**

## **2. La Málaga de dos Siglos VIII al XV: La Málaga Musulmana.**

El estudio territorial y urbanístico de la Málaga musulmana hay que analizarlo en función del papel que desempeñaba dentro de la organización territorial nazarí.

Se puede decir que Málaga a mediados del X (955-956) fue el “puerto de Al-Ándalus de mayor relación con Oriente” con un gran tráfico comercial y ya en Siglo XI poseía una estructura parecida a la que observamos en la Málaga nazarí con la muralla consolidada, siglo en el que se consolidó el conjunto Alcazaba-Castillo de Gibralfaro.

Málaga se convertirá en el principal puerto del Reino y la más importante colonia de genoveses en el extranjero, lo que repercutirá en la estructura urbana de la ciudad.

La estructura urbana de la Málaga nazarí respondía a la forma de producción del espacio urbano en el Islam: una ciudad central inicial (la madina), recinto amurallado; una fortaleza-castillo (Alcazaba-Castillo de Gibralfaro), y finalmente las zonas de expansión urbana (los arrabales).

La madina nazarí es la primera estructura urbana de Málaga que podemos analizar con precisión, se encontraba limitada al oeste por el río Guadalmedina, al norte por la traza de la muralla (definida por la morfología de las calles Carretería y Álamos), al este los Montes, y al sur, por la muralla defensiva y el mar.

En la traza urbana de Málaga permanece aquella estructura, pero la morfología viaria fue profundamente transformada en el s.XIX debido a criterios a que surgió una corriente contraria a las formas de producción de la ciudad islámica que pensaban que iban en contra de la higiene. Los tres componentes básicos de la ciudad islámica y de Málaga en esta época por tanto son: desorden de la trama urbanística, la inmutabilidad de ese desorden y el papel dominante del mercado en la economía y configuración de las ciudades.



La madina puede descomponerse a través de un eje central, formado por las calles de Los Caballeros, Mercaderes, Plaza de las Cuatro Calles y calle de la Guardas, según la denominación de los Libros de Repartimiento, que ponían en relación la Alcazaba con la actual Puerta Nueva, comunicando también el centro religioso (La Mezquita mayor) y el comercial (Alcaicería-Zoco).

Ello nos muestra una cierta centralidad urbana entorno a la plaza de las Cuatro Calles y el complejo zoco-alcaicería.

El sector definido al Sur de este eje, única vía que recorre longitudinalmente la madina, tiene una disposición viaria de calles paralelas a la disposición de la traza de las murallas, lo cual indica seguramente de que se trata de terrenos paulatinamente ganados al mar.

En el sector Norte, la Puerta de Granada, de donde sale como única vía principal la denominada calle Real que conducía directamente a la Alcaicería, núcleo fundamental de todas las operaciones relacionadas con la seda.

En la Puerta de San Buenaventura, situada a la entrada de la actual Plaza del Teatro, confluencia de las calles Álamos, Carretería y Mariblanca, se abría el arrabal para, según algunas versiones cartográficas, unirse al camino de Granada.

Por último, la Puerta de Antequera, abierta al camino del mismo nombre o camino de Almogía, aún localizable su emplazamiento en pequeño caso, que conduce del Muro de las Catalinas a la calle Carretería.

Las citadas puertas relacionaban los principales caminos y vías circulatorias, determinando en gran medida la morfología urbana del sector norte de la madina y transversal al eje principal que hemos definido.

Las restantes puertas debieron tener usos vinculados a las necesidades comerciales, navieras y militares de la madina y estructuran escasamente las comunicaciones interiores.

La llamada Puerta de la Caba se encontraba al final de la calle Cañón, vial de comunicación del eje transversal (sector calle del Alcázar) con el mar; la Puerta de los Siete Arcos es una comunicación al exterior del edificio-fortaleza de la colonia mercantil genovesa (el castillo de Genoveses) y la llamada Puerta de Espartería, situada también en las inmediaciones del Castillo de lo Genoveses al final de la calle del mismo nombre, se relacionaba con el camino de Ronda y una de las calles paralelas a la traza de las murallas.

Los Arrabales que constituyen junto con el núcleo central amurallado (madina) el conjunto de la ciudad, están formados a su vez, al igual que ella, por barrios dotados de todos los servicios propios de una ciudad, mezquita, alhóndiga, zoco, baños, posadas, etc, La mayoría de los Arrabales se encuentran cercados a partir del siglo XIII.

En cuanto a las funciones de los Arrabales, cumplen una función exclusiva de ampliación del perímetro urbano ante unas determinadas necesidades demográficas. Posiblemente fuesen habitados por individuos pertenecientes a una determinada profesión o gremio, así como son frecuentes los arrabales producidos por asentamientos de extranjeros, con intereses comerciales, alrededor de las principales ciudades del Al-Ándalus.

Así por ejemplo, en Málaga el Castillo de Genoveses, fortaleza situada fuera de la ciudad cerca del mar, adosada a la muralla en un enclave geográfico pretensiones obviamente comerciales y marítimas.

Se conoce la extensión y ubicación del Arrabal de Fontanella al norte da la ciudad, cuya cerca iba de la Puerta de Granada a la torre de la Goleta, hasta la Puerta de Antequera.

El Arrabal de Attabanim comprendía parte de los actuales barrios de la Trinidad y Perchel. Parte de él debió tener algún muro de obra de defensa, como la torre que aún quedaba en el siglo XIX en el comercio de la calle Mármoles. También nos habla los Repartimientos de las torres Fonseca, junto a la costa donde seguramente se construía con posterioridad la Iglesia y el Convento del Carmen.

Es en la zona que comprende las actuales calles Cerrojo, Agustín Parejo, Zurradores y Cañaverál, donde localizamos la zona más densamente edificada en época musulmana: allí aún pervive el recuerdo de unos baños árabes.

### **3.- Los siglos XVI y XVII: La Málaga Conventual**

Tras la expulsión de los árabes comenzada hacia 1487 y que finalizaría en 1492 con la entrega de las llaves del Reino de Granada a los Reyes Católicos, los nuevos pobladores tuvieron que transformar el ambiente urbano de la ciudad de Málaga que les recordaba con sus múltiples alminares, mezquitas y construcciones, a la religión expulsada lo cual consideraban como algo ajeno y desagradable.

Durante los siglos XVI, XVII y la mayor parte del XVIII Málaga, al igual que otras muchas ciudades españolas, era un auténtico convento, tanto en su ambiente como por su aspecto, la ciudad estaba plagada de edificaciones religiosas las cuales absorbían el grueso del suelo urbano, existiendo una gran saturación de templos y edificaciones de carácter religioso que marcaban fuertemente el carácter de la ciudad.

La ciudad conventual surge como consecuencia del poder económico y social que ostentaba el clero en el antiguo régimen.

La ciudad tras la reconquista sufrió un notable cambio funcional, empezaron por transformar las mezquitas en iglesias, se construyeron ermitas, capillas en las calles y parroquias, se establecieron ordenes religiosas. Dicha transformación se debió mas a un cambio en los usos de la arquitectura que a un autentico cambio morfológico en la ciudad.

El proceso se inició, tras la conquista de la ciudad islámica, con la realización de Los Repartimientos: Los huertos de cultivo, mezquitas y grandes edificios fueron asignados a la nobleza y al clero que levantó iglesias, conventos y palacios.

En muchos casos la incrustación de los conventos en la trama urbana contribuyó a dislocar el trazado musulmán fundamentalmente rellenando espacios vacíos como huertos interiores.

El establecimiento de las ordenes religiosas marcó el trazado viario de la ciudad en lo que se conoce como vía sacra, uniendo los conventos y ermitas, en sentido norte-sur determinado por las calles granada y nueva, y en sentido este-oeste por las calles Santa Maria y Compañía. En el cruce de ambos se encontraba la Plaza Mayor.

Pero la transformación del entramado urbano no solo se circunscribió al interior de la ciudad amurallada sino que también tuvo lugar en la zona de los antiguos arrabales árabes. El establecimiento de conventos extramuros supuso la creación de puntos de atracción de nueva población, se crearon extramuros los conventos de la Victoria, de Capuchinos, el de la Trinidad Calzada y el del Carmen en los barrios que actualmente llevan estos nombres, pegados a la muralla se crearon los conventos de la Merced y de Santo Domingo. Así se puede decir que la planimetría urbana de Málaga tenía forma de estrella con viales en forma de radiales que sobresalían del recinto amurallado de la ciudad y el Río Guadalmedina.

#### **4. El Siglo XVIII, cambio de las condiciones que hacen posible el cambio urbano.**

El siglo XVIII malagueño es fundamental para una comprensión correcta del gran cambio estructural del segundo tercio del siglo XIX. Será durante este periodo cuando se efectúen los procesos iniciales de acumulación y concentración de capitales.

Durante este siglo se producen una serie de transformaciones tanto en la sociedad como en los modos de producción que hace que se cree el germen para el cambio urbano.

Dos periodos para sintetizar estas transformaciones:

- 1- Una primera mitad del siglo caracterizada por el mantenimiento de la sociedad estamental del Antiguo Régimen: nobleza, gremios e instituciones religiosas.
- 2- Una segunda en la que aparece una burguesía enriquecida con el comercio contradictoria con el ordenamiento estatal de la sociedad y sus instituciones.

#### **4.1. Hacia unas nuevas condiciones económicas**

La economía de la Málaga dieciochesca sigue girando en torno a la comercialización de los productos agrarios provisionales, tenía una producción prioritariamente representada por los productos de la exportación, pero al tiempo ofrecía variedad y cantidad de otros productos para el consumo interior.

Los datos que conocemos sobre la organización agraria del periodo indican que no hay una transformación del paisaje agrario con respecto al periodo nazarí, sólo se ha producido avances en la roturación y puesta en cultivo de nuevas tierras.

El último cuarto de siglo es, indudablemente, el momento de gran auge de la ciudad: comerciantes, ilustrados, profesionales liberales, nuevas instituciones, la ampliación del número de extranjeros residentes en la ciudad, son exponentes de esa favorable situación.

La coyuntura favorable tiene su origen en las diferentes autorizaciones para comerciar con las colonias. La Industrialización es relativa por causas muy diversas: la contradicción que representaba con respecto a la organización gremial: el carácter del Consulado, organismo encargado de fiscalizar las inversiones que no accede casi nunca a desarrollar los proyectos industriales. Sin embargo, existen fábricas de jabones, vinagres, aguardientes...

#### **4.2. El proceso de acumulación primitiva del capital: Agricultura y Comercio.**

La acumulación se produjo en torno a los modos de los productos agrarios tradicionales. En Málaga, el alcance de tal nivel dependió estrechamente de las prácticas de los comerciantes aquí establecidos. El comercio malagueño del siglo XVIII y este proceso están vinculados a los asentamientos de comerciantes extranjeros desde los inicios del periodo que desarrollarían el comercio de importación y exportación con mercados mas bien europeos y africanos que coloniales.

#### **4.3. Una nueva demografía**

Durante estos años la demografía malagueña no es significativamente diferente de la estatal: el siglo XVIII en toda Europa es un periodo de auge económico y demográfico, debido a las mejoras alimenticias derivadas del aumento de la productividad y la consiguiente respuesta ante la enfermedad.

En esta época se estima que la ciudad estaba habitada por no más de 50.000 personas.

En los siglos anteriores predomina el ciclo demográfico antiguo: impacto sobre la población de las crisis generales de las economías de subsistencia y la enfermedad (la peste generalmente).



#### 4.4. La ciudad, economía y espacio.

En un nivel global la ciudad somete a una reorganización al espacio no urbano, son los sectores de la nueva sociedad emergente, los comerciantes, los auténticos dominadores del espacio agrario.

La agricultura, por tanto, tiene un papel subsidiario por la hegemonía del sector más dinámico de la actividad: el comercio.

No puede hablarse de una consolidación de una nueva realidad estructural. Por esta causa aunque veamos unos iniciales intentos de racionalización de infraestructuras (caminos, puertos,...) son todavía tendentes hacia la incardinación total de la ciudad en el espacio local, regional y global (puerto) y hacia la creación de un cierto mercado interior.

#### 4.5. La Red de Caminos de Málaga el establecimiento de una red radial

La tendencia a constitución de una nueva organización espacial conseguida sólo en el segundo tercio del siglo XIX, se va explicitando a través de los proyectos de construcción de nuevas infraestructuras.

La red de caminos va a sufrir obras diversas de readaptación y adaptación a las ingentes necesidades de transporte y comunicación derivados del comercio y su desarrollo.

Los caminos de Vélez y Antequera fueron objeto de obras. El camino de Vélez entre 1785 y 1787 y el de Antequera entre 1785 y 1797.

Por otra parte, el camino o realenga a Churriana-Benalmádena también debió su afianzamiento al auge comercial y agrícola.

Estas inversiones en la infraestructura viaria no sólo se entiende en cuanto conexión con las comarcas de las tierras de Málaga, sino que también debieron relacionarse con el progresivo papel del puerto como salida de parte de la producción del ámbito regional.

También debido a la demanda tanto para usos industriales como artesanales existente en la época se incrementó la producción de la infraestructuras para la traída de a la ciudad.

Hacia 1726 comenzaron las obras de la traída de aguas de la llamada Fuente del Rey.

Un proyecto de traída de aguas, finalizado en el setecientos es el Acueducto de San Telmo.

La principal preocupación de las autoridades, tanto en el siglo XVIII como en el siglo XIX, no será una mejora de la injusta distribución de las fuentes públicas en el espacio urbano sino el aumento del caudal disponible.

Por otra parte, la presencia de unos incipientes sectores burgueses seguramente afianzados a finales del siglo XVIII se va plasmando en las transformaciones del centro urbano de la ciudad de Málaga.

En este contexto los elementos fundamentales que pueden detectarse son los siguientes:

1. La pérdida del valor estratégico de las estructuras militares heredadas.
2. Un importante proceso de reforma urbana cuyos efectos sobre la morfología viaria heredada hoy desconocemos, pero que tipológicamente considerado es uno de los más importantes momentos de producción de la ciudad entendida como arquitectura.
3. Las construcciones y acciones "urbanizadoras" y características y puntuales del siglo XVIII: construcción de la Aduana, Edificio de la Sociedad Económica de Amigos del País (Casa del Consulado) o el Paseo "Salón" de la Alameda.

La antigua muralla poco a poco va quedando obsoleta. La Alameda (proyecto de Segismundo Font de 1785), descomponiendo la lógica de un sistema viario paralelo a la línea de la costa y la construcción de la Aduana han sido considerados los hitos de la Málaga del siglo XVIII.

#### 4.6. La evolución de la periferia histórica.



La cartografía histórica es a partir de 1732 una importante base para conocer dentro de unos ciertos límites los avances en extensión de la ciudad que, hasta ahora, intuíamos.

Esta cartografía indica el gran avance de la periferia urbana sobre las huertas “de lo cercano”.

- La Trinidad

Tras el siglo XVIII el barrio de la trinidad comienza a aumentar en extensión hasta alcanzar, a finales de siglo, los límites que mantuvo hasta bien entrado el siglo XX.

Son, en definitiva, los caminos nuevos y viejos de Antequera los que crean la morfología del conjunto del barrio.

- El Perchel

Durante el siglo XVIII podemos observar varios tipos de crecimiento diferentes dentro de El Perchel.

Crecimiento del Sector Sur, por consecuencia directa de la demanda de almacenes gracias a la bonanza del comercio malagueño

Crecimiento Sector Norte, es difícil afirmar algo cuantitativo. El barrio no se extendía tanto como en el siglo XIX al oeste como en la actualidad que llega hasta la calle Armengual de la Mota.

Todo el conjunto del barrio, al igual que la Trinidad, estaría limitado por las huertas cuyo parcelario, posteriormente, será el responsable de la morfología del barrio. Ambos experimentan avances en su extensión y al final de este periodo, serán periferia urbana de la antigua madina árabe.

- El barrio de El Molinillo

Ya entrado el siglo XVIII, se delimita del siguiente modo: al Oeste, el río Guadalmedina; al Este, la traza de la calle Ollerías; al Sur, el barrio estaría limitado por las traseras de las casas de la acera derecha de la Calle de Carretería.

## **5. El Siglo XIX: La desamortización, la transformación morfológica y funcional más profunda.**

### **5.1. Las desamortizaciones**

Durante la segunda mitad del siglo XVIII se intentó liberar la ciudad de la predominancia de la propiedad secular de los terrenos, quitándoselos y devolviéndoles los mismos varias veces, pero no es hasta mitad del S.XIX cuando con Mendizábal se produce el auténtico proceso desamortizador que genera una verdadera y profunda transformación en la fisonomía de la ciudad; A esto hay que unir el florecimiento del comercio y el apogeo industrial que hace que la ciudad salte los muros y se extienda hacia los arrabales, formando los primeros auténticos barrios en la periferia

En la primera desamortización de 1836 no se produjeron efectos importantes en la fisonomía de la ciudad, fueron acciones puntuales que afectaron al centro histórico, los bienes expropiados fueron:

- Convento San Pedro Alcántara dando lugar a las plazas de San Pedro Alcántara y de Buenaventura así como a las edificaciones existentes
- Convento de las Agustinas, convertido en el pasaje de chinitas (Diego Clavero)
- Convento de Santa Lucía dando lugar al pasaje Heredia

La segunda desamortización entre 1856 y 1870 aceleró el proceso de reordenación-transformación del centro histórico liberando espacios más grandes que en la primera desamortización:

- Convento de Santa Clara, su derribo dio lugar a las calles Duque de la Victoria y Molina Lario.
- Convento de San Francisco, permitió la apertura de la Plaza San Francisco y todo el sector de las calles Grama, Viento y Marques de Valdecañas y la posibilidad de comunicarlo con Molinillo del Aceite y Gigantes.
- Convento de San Bernardo, situado sobre las calles Denis Belgrano y Niño de Guevara, posibilita la reordenación de todo ese sector.



## 5.2. Plan de Ensanche y Remodelación de la ciudad de José Moreno Monroy de 1861.

Este plan forma parte de la utopía urbanística malagueña ya que aunque en la mayor parte del mismo no se llevase a la práctica ha servido de inspiración para muchos de los proyectos posteriores y sus postulados han servido de guía para la arquitectura de final del S.XIX

Este plan de ensanche hay que entenderlo en un contexto histórico muy concreto en el que también se están produciendo ensanches en Madrid (plan Castro) y Barcelona (plan Cerdá) y en una época de pleno auge industrial de la ciudad de Málaga.

Las características principales de estos ensanches son:

- En el plano morfológico, la ordenación en manzanas
- La implantación de la ciencia a todos los campos incluidos la arquitectura y el urbanismo (que en esta época eran lo mismo), a través del concepto del Higienismo
- La zonificación por barrios, al igual que en otras épocas se agrupaban por colectivos gremiales, en esta época se asientan en distintos barrios a las distintas clases sociales (barrios aristocráticos, burgueses, obreros...)

Este plan afectaba profundamente tanto a la ciudad intramuros como a los arrabales, modificando las tramas de la antigua ciudad de Málaga por completo aunque no postulaba un gran crecimiento de la ciudad.

La ordenación que lleva a cabo este plan comprende las áreas comprendidas entre la Alameda y las calles Compañía y Granada, y al norte entre la Plaza de la Merced y Puerta Nueva, en lo que podría haber sido una autentica nueva ordenación para el centro.

Las causas de este plan hay que buscarlas en la inviabilidad del tráfico interior de la antigua ciudad de Málaga heredera tanto de la madina musulmana como de la posterior ciudad conventual.

La nueva ordenación propuesta en el plan consta de calles que parten perpendicularmente de la Alameda y se abren en forma circular hasta la Plaza de la Constitución y Cortina del Muelle formando una ordenación radial en torno a Plaza de la Constitución y la Catedral.

El resto del planeamiento contemplado por el plan ordena las huertas más cercanas a la ciudad y reordena los barrios históricos de Trinidad y Perchel en el otro margen del río respetando las trazas originales del barrio de la Trinidad mientras que en el Perchel propuso una prolongación de la Alameda.

### **5.3. El Ferrocarril como potenciador del desarrollo de la zona Oeste de la Capital.**

Es en 1861 con el comienzo de las obras del ferrocarril Córdoba-Málaga cuando empieza a transformarse este litoral de la ciudad creando un binomio entre el puerto y el ferrocarril que son capaces de dinamizar toda la estructura urbana del oeste del río creando entre el puerto y la estación el sector urbano más dinámico y característico del periodo industrial en la ciudad.

### **5.4. Ordenación y reformas interiores en el centro.**

En el casco antiguo de Málaga la desamortización trajo consigo una nueva ordenación de la ciudad, abriendo un nuevo sistema viario y regularizando la morfología formando manzanas con cierto orden y en la mayoría de los casos haciendo alarde de los progresos técnicos adquiridos construyendo edificios de mas altura, cuatro en la mayoría de los casos.

El proyecto más importante de la Málaga del S.XIX es la apertura de las calles Marqués de Larios y Molina Lario en 1886.

La idea de una calle con este trazado aparece por primera vez en el Plan de Ensanche de Moreno Monroy, aunque el proyecto no es llevado a la practica hasta que le es encargado un estudio a José María de Sancha sobre el estado de la red de alcantarillado en Málaga en 1878.

Tras examinar las necesidades higiénicas y circulatorias propuso la apertura de la primera calle entre la plaza de la constitución y el puerto y la prolongación de la segunda.

El trazado de ambas calles hay que examinarlo conjuntamente ya que entre ambas aperturas es necesario la parcelación y ordenación de los terrenos del Hospital San Juan de Dios entre las calles Cortina del Muelle y Plaza del Obispo, dicha ordenación

también traerá como consecuencia la aparición de nuevas calles tales como Strachan y Bolsa y respetando únicamente las trazas de herencia islámica de las calles del área comprendida entre Salinas y Álvarez.

El proyecto de Strachan fue modificado en algunos de sus aspectos por el arquitecto municipal Joaquín de Rucoba cambiando la alineación de la calle, abriéndola en el ángulo cerrado de la plaza, haciéndola vertical al mar.

### **5.5. Plan de ensanche de Emilio de la Cerda de 1892**

Este plan hay que entenderlo en una coyuntura histórica totalmente diferente a la anterior en plena crisis del modelo de industrialización malagueño, y con unos ritmos de crecimiento de la población que no son los de la época de esplendor pasada.

Así todo parece indicar que tras el profundo cambio del centro histórico y el desarrollo de las periferias que el crecimiento de la ciudad se ha detenido o ha decelerado su ritmo de crecimiento.

Así este plan tiene tres características fundamentales:

- Puede considerarse como un plan de la crisis, ya que contempla un crecimiento muy moderado.
- El marcado carácter Higienista, en concordancia con el resto de Europa, proponiendo vías más anchas "donde pueda penetrar abundantemente la luz y el aire, elementos tan necesarios a la vida".
- Ensanches atendiendo a una malla ortogonal y plantas con manzanas achaflanadas.



Las principales acciones que propusieron son:

- Proyecto de desviación del río Guadalmedina a través de un canal hasta el barrio de huelin.
- Proyecto de prolongación de la Alameda por el desarrollo del puerto y el barrio obrero de la malagueta.
- Apertura de la calle Armengual de la Mota y ordenación de la Trinidad formando el conjunto más condicionado por malla ortogonal de todo el ensanche.

- Ordenamiento de la playa de pescaderías mediante una malla regular ortogonal.
- Unión de la Alameda y el Parque y reordenamiento de la manzana de la Marina.
- Ordenación de la malagueta.
- Construcción de la actual calle Alcazabilla.

## **6. Ciudad y Urbanismo en la Málaga del Siglo XX.**

La historia de la ciudad y del Urbanismo en el S.XX en Málaga está muy marcada por su trayectoria económica, por el descenso de la actividad industrial y su posterior colapso y el nacimiento de una nueva industria, el turismo que a la postre junto con la construcción formarían el binomio en el que se basa el crecimiento de la ciudad.

Dentro de este siglo vamos a detenernos más y así vamos a diferenciar los siguientes periodos:

### **6.1. El primer cuarto del S.XX**

Podemos considerar este periodo como un periodo de continuación de lo que venía ocurriendo en el XIX. Es un periodo de calma en el crecimiento de la ciudad, una prolongación de las ideas formadas por el plan de ensanche de De la Cerda tan poco intensivo en cuanto a crecimiento.

#### *Plan de Ensanche de Daniel Rubio 1928/29*

Tras la década de los años veinte y como consecuencia de la no intervención en la primera guerra mundial, la industria española, y como no la malagueña, experimentó un momento dulce lo que se tradujo en un incremento de la producción.

Pero a la vez que se produjo un incremento en la producción, esta iba destinada en su mayor parte a la exportación aumentando los precios de los bienes produciendo una época de inflación, lo que se tradujo en un empobrecimiento de las clases obreras.

Este plan de ensanche se redacta en un momento muy característico: la Conferencia Nacional de Edificación de 1923, la crisis del planeamiento de ensanche (el cual no supera técnicamente) y el ascenso de las ideas del Movimiento Moderno.

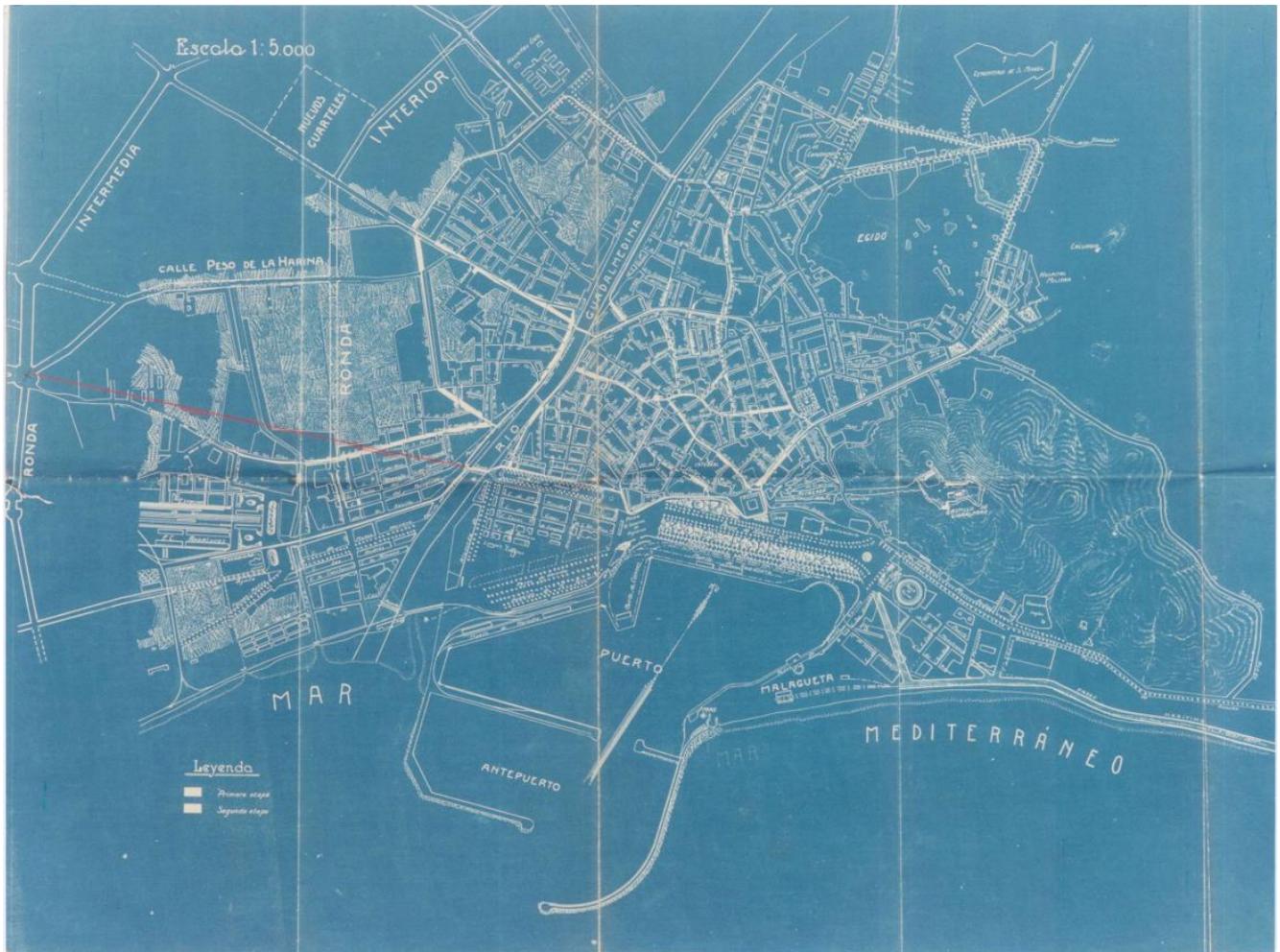
En este contexto y ya durante la dictadura de Primo de Rivera se produce en Málaga el plan de Daniel Rubio que va a hacer frente a una nueva situación urbana marcada por un crecimiento demográfico que había repercutido en un mayor hacinamiento en los barrios obreros, y el progresivo aumento de la construcción y la infravivienda, siendo estos por primera vez objeto de planeamiento.

Este Plan se fundamentaba más en argumentos higienistas dependientes de criterios sobre habitabilidad y la alta densidad demográfica de la ciudad consolidada que en previsión de infraestructuras públicas; así las circulaciones interiores se convierten en la base que fundamenta el plan, rompiendo la producción anárquica de la ciudad.

El plan ordenaba una gran superficie al oeste del río Guadalmedina deteniéndose en el borde oeste de los barrios trinidad y perchel donde aun estaban en activo las huertas y explotaciones agrícolas. También propuso una prolongación de la alameda que incardina todas las circulaciones junto con un sistema de seis radiales o ejes de salida extrapolados de la ciudad ya existente, y tres rondas, interior, intermedia y exterior.

En el centro propuso:

- Proyectos de urbanización en la ciudad consolidada, como ensanches de calles, prolongación de calles y creación de un nuevo trazado viario.



Al este de la ciudad consolidada propuso:

- La creación de una amplia vía circulatoria que uniría la ronda exterior con los Baños del Carmen
- El enlace de La Alameda con el parque eliminando los inmuebles y manzanas que impedían su unión en la acera de La Marina
- La construcción de un paseo marítimo y la prolongación de la calle Maestranza.

Paralelamente a este plan tiene lugar la redacción del:

Plan General de Reformas y Mejoras de José Bores con R. Benjumea, L. Werner y M. Jiménez.

## **6.2. La época autárquica (1937-1959)**

Es muy importante el análisis del periodo que sucedió a la Guerra Civil en lo que se refiere fundamentalmente a la política de Vivienda, la plasmación de dicha política y el planeamiento urbano.

La Política de Vivienda:

Durante el periodo 1937-1950 las actuaciones de la administración se refieren fundamentalmente a la provisión de vivienda barata, aunque aun a pequeña escala, fundamentalmente las siguientes barriadas:

Barriada del Generalísimo Franco en ciudad Jardín, Grupo del Canódromo en Ciudad Jardín, Santo Tomas de Aquino, Viviendas Ultrabaratas de El Palo, Haza Campillo Alto y Bajo, Haza Cuevas (o Nuestra señora de la Victoria). Estas realizaciones atienden fundamentalmente a una normativa estricta (Ley de 19 abril 1939 sobre vivienda protegida) y a la creación del Instituto Nacional de la Vivienda que regulaba estrictamente los diseños y la tipología de las viviendas producidas con un cierto aspecto ruralizante.

El Planeamiento Urbano:

Es en esta época cuando se conforman las actuales fachadas del puerto de Málaga, es decir la actual fachada de la plaza de la Marina y las edificaciones del frente del Muelle de Heredia.

*Plan de Ordenación Urbana de José González Edo 1950:*

La aprobación del Plan de González Edo se produjo en el B.O.E. de 18 de julio de 1950, este plan seguía las líneas del planeamiento anterior, simples trazados de alineaciones, con algunas clasificaciones elementales de las tipologías arquitectónicas para la aplicación de ordenanzas y la concesión de licencias.

Entre los proyectos en este periodo destacar la prolongación de la calle Larios, la unión de El Parque con la Alameda y las ordenaciones de El Ejido y La Malagueta.



González Edo intuyó nuevas realidades, introdujo principios de zonificación y sobre todo, estudió exhaustivamente el territorio de la ciudad. Como muestra de las pautas marcadas por este plan, la zona de las canteras de San Telmo-Baños del Carmen, diseña un polígono con una trama viaria para dar acceso a una tipología residencial de viviendas aisladas, continuación del callejero de Pedregalejo. Por el contrario, en la ordenación del ensanche del litoral, donde se concentraban intereses con expectativas más concretas, esa actitud quedó desdibujada.

El arranque de la ronda exterior se produce en las inmediaciones de la Casa de La Misericordia y sólo se vuelve a recuperar la traza del Plan Rubio a la altura del cementerio de San Rafael hasta llegar al segundo tramo de la prolongación de La Alameda. Desde ese momento su trazado se deshace en las urbanizaciones propuestas por el nuevo plan en las laderas. Este trazado será el soporte de algunos nuevos asentamientos residenciales.

En el ensanche occidental norte, es decir, el articulado por la prolongación de la Alameda, la Administración pública encontrará expectativas reales para aplicar tanto el proyecto de la prolongación como algunas promociones de viviendas protegidas.

En el plano de la política de vivienda es durante la década de los 50 cuando asistimos a la producción de polígonos y conjuntos del mayor interés: grupo Torres de la Serna (1950) construidas por la Tabacalera en las cercanías de Huelin, grupo

de Ciudad Jardín, Barriada de Carranque, Barriada de Jose Antonio Girón y Barriada Santa Julia.

El Plan de González Edo es derogado por sentencia del Tribunal Supremo con fecha de 21 de Marzo de 1964 alegando defectos de forma por alegación de un particular.

Este plan suponía un freno a el desarrollo inmobiliario que era incipiente debido al crecimiento del turismo y suponía una amenaza para los intereses de los inmobiliarios, esta pudo ser la causa que esta detrás de su derogación.

Es en este periodo cuando se empieza a tomar conciencia de los cambios que iban a sufrir nuestras ciudades y se promulga a nivel nacional la primera ley del suelo, La ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

### **6.3. El despegue económico: El Boom Demográfico, Turístico y Constructivo (1964-1973).**

Tras el Plan de Estabilización Económica de 1959, España abrió sus puertas al comercio extranjero lo que supuso una importante entrada de capitales y un crecimiento económico sin igual, es el conocido como "milagro económico español"

La década siguiente fue una década de crecimiento y prosperidad que hizo transformar la ciudad de una forma no conocida desde la época de las desamortizaciones.

En Málaga cabe destacar el increíble crecimiento de población en este periodo iniciando así los promotores la producción masiva de polígonos de viviendas apoyando la administración estos procesos de renovación y de cambio urbano.

En este periodo también hay que hacer referencia al centro histórico de Málaga el cual inició un proceso de deterioro que llegó a niveles deplorables, debido fundamentalmente:

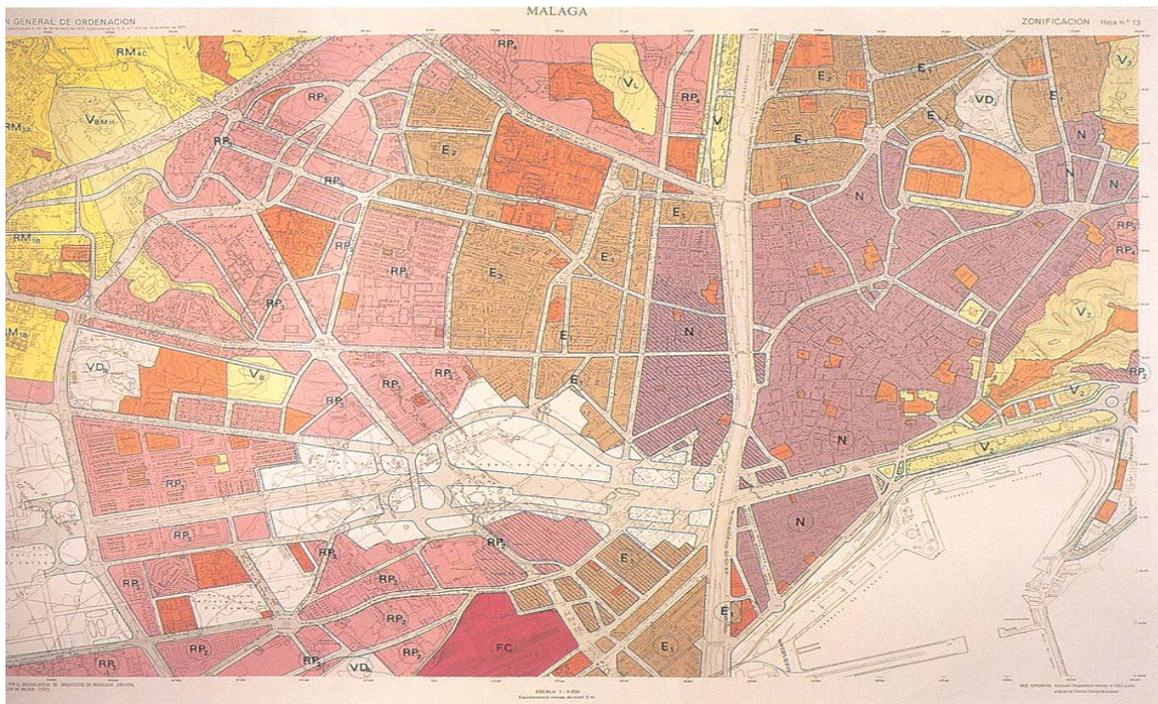
- Búsqueda de una mayor comodidad por la población en viviendas a las afueras
- Uso generalizado del automóvil, poco compatible con la antigua ciudad de Málaga.
- Herencia de viviendas principalmente de los S. XVIII y XIX que no contaban con comodidades como baños independientes o mayor privacidad a diferencia de las nuevas promociones de viviendas mas adaptadas a las necesidades contemporáneas.
- Escaso equipamiento público.

Esto hizo que la población fuese abandonando paulatinamente el centro de la ciudad y este iniciase un periodo de degeneración que casi llega a nuestros días.

En este periodo y a falta de un instrumento de protección se produjeron los mayores atentados en cuanto a destrucción del patrimonio y producción de vivienda "de promoción" en el centro histórico.

En los sesenta se puede decir que la ciudad careció de instrumento de planeamiento capaz de regular el crecimiento y la dinámica de la ciudad: una vez derogado el Plan General de Ordenación Urbana de 1950 y hasta los primeros años setenta en que se aprobó el siguiente plan, la producción de la ciudad física no estuvo realmente regulada, precisamente en uno de los periodos de dinámica más intensa de la reciente historia de Málaga.





La aplicación de la planificación parcial y la creación de la ordenanza “Residencial Plurifamiliar” (que a la postre fue lo único que se llevó a la práctica en este periodo) que hacía referencia a la creación de bloques de viviendas exentas en polígonos donde en principio no alcanza la actividad organizadora del plan, dejaba en manos de los promotores la configuración de la trama a nivel de barrio sin que existiera una cierta coherencia u homogeneidad en esas nuevas creaciones de ciudad, obteniendo como resultado una desmembración de la ciudad.

La dinámica territorial previsible se diagnosticó con acierto, atribuyendo a Málaga un papel de centro terciario y cultural de una futura ciudad lineal costera inducida por el crecimiento turístico. Por tanto, su expansión oeste y la mejora de la infraestructuras eran objetivos fundamentales de la consideración funcionalista del territorio.

Los territorios costeros y sus colinas quedaron definitivamente sellados como los lugares de la expansión urbana de baja densidad construida y alta calidad residencial.

Las zonas periféricas y suburbanas, como los barrios de La Palmilla, La Virreina y 26 de Febrero fueron asiento de población procedente de los núcleos de chabolas, infravivienda o población afectada por algunas de las operaciones de renovación urbana iniciadas durante los sesenta. Con su implantación en un territorio absolutamente aislado del resto de la ciudad y apenas accesible, comenzó la producción planificada de una nueva periferia urbana.

Tampoco la ciudad afrontó durante estos años su expansión al oeste, como parecía deducirse de la consolidación de la corona periférica autárquica. Los tejidos residenciales de Málaga quedaron cristalizados en la ronda intermedia, con la excepción de los suelos industriales.

### **6.5. Hacia Un Nuevo Orden Urbano (1983-2005).**

Una mayor conciencia urbanística es la nota que marca este periodo.

Así, los componentes fundamentales que impulsaron la elaboración de la primera generación de planes de ordenación urbana no como simples planes de ensanche sino como elementos vertebradores de la ciudad, tendríamos que señalar las siguientes:

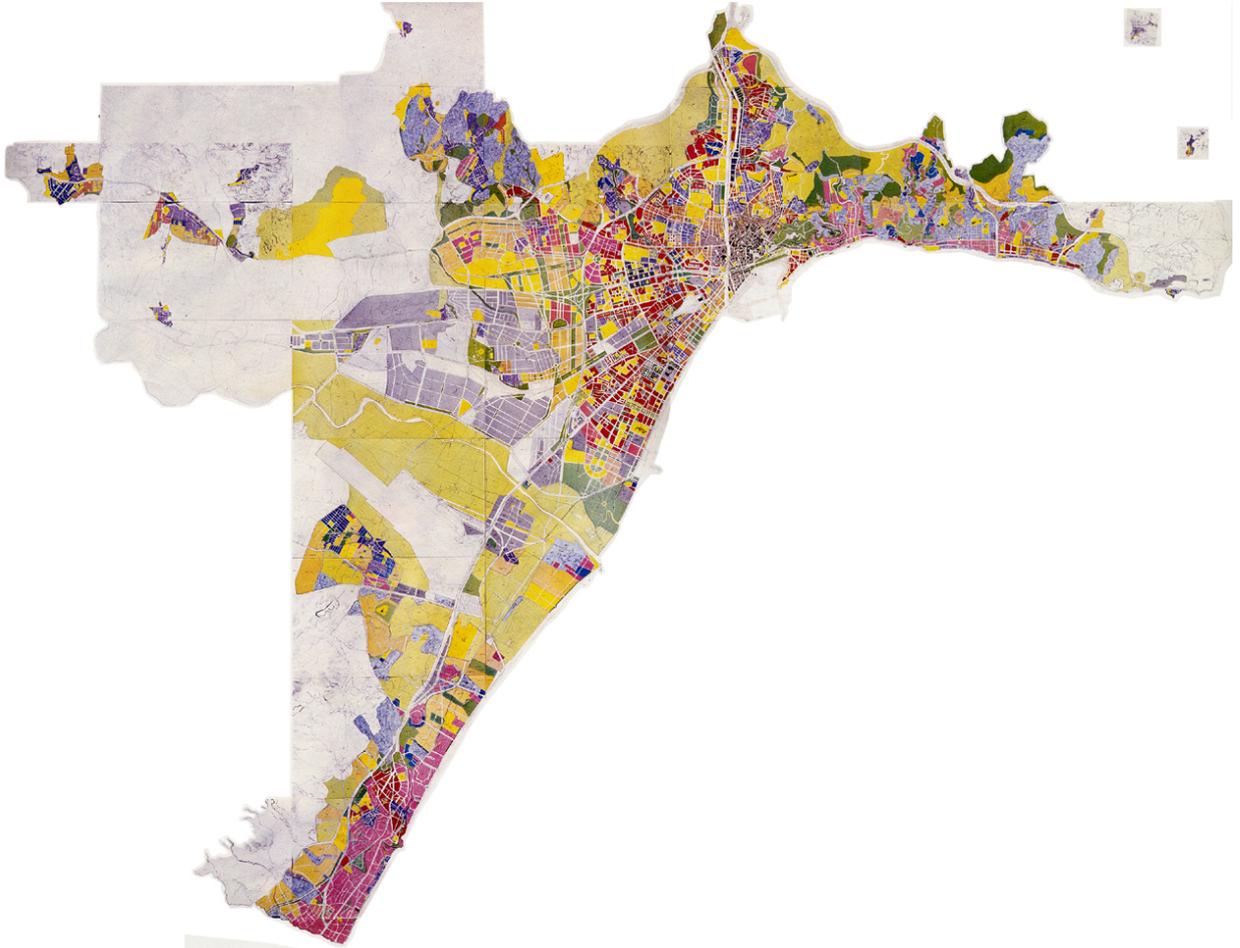
- La intención de poner freno al crecimiento urbano ilimitado.
- La importancia de la razón como fundamento de las intenciones.
- El urbanismo de recomposición, en el cual el diseño básico se amplía a las áreas de nuevo crecimiento, predeterminado su estructura formal final y definiendo sus conexiones con la ciudad consolidada.
- Se pretendía poner freno a los procesos de concentración y especialización espacial de los equipamientos.

Todas estas características dan lugar a una serie de elementos nuevos o reelaborados: desde el afinamiento de las ordenanzas a la aplicación efectiva de los aprovechamientos medios; desde las políticas de viviendas, muy caracterizadas por sus intenciones rehabilitadoras a la conservación de suelos de alto valor agrícola.

La operación Trinidad-Perchel y la posible apertura de la calle Jaboneros, provocó un intenso debate social urbano que se puede considerar a la vez nexo de unión entre la década de los ochenta y la anterior y una ruptura con aquella forma de urbanismo que no respetaba los ambientes y que consideraba el territorio como una página en blanco.

A fines de años setenta coincidieron cambios en las condiciones políticas, disciplinares y en el planeamiento urbano. La confluencia de todos estos factores dio lugar a lo que se llamó "nuevo urbanismo", en el que subyacía la voluntad de cambiar la ciudad heredada y las condiciones de los nuevos crecimientos urbanos, en un contexto de crisis económica, lo que dio lugar a una nueva generación de planes generales de ordenación urbana de las ciudades españolas, entre los que destaca el PGOU de 1983.

## 1.- El Plan General de Ordenación Urbana de 1983 de S. Moreno Peralta, J. Seguí y D. Quero



Elaborado por los arquitectos D. Quero Castanys, S. Moreno Peralta y J. Seguí Pérez, en su formulación se encontró con problemas heredados como las consecuencias de la interacción entre crecimiento urbano acelerado de tipología poligonal y la afectación de los espacios históricos así como una gran cantidad de planes parciales aprobados pero no ejecutados, lo que suponía un handicap para el crecimiento futuro y una descomposición de las piezas urbanas en las zonas de crecimiento.

Al ser un plan en periodo de crisis se abandona el planteamiento extensivo en cuanto a crecimiento poniendo énfasis en la recomposición de la ciudad interior lo que implicaba una atención preferente a la forma urbana, al trazado viario y, por el contrario, una escasa consideración del territorio.

Para paliar la escasez de equipamiento público se establecen unidades de actuación para obtener suelo para las mismas.

En cuanto al viario planteó una soldadura de la ronda exterior al oeste, al norte de la ciudad, definen también el viario y aporta elementos de sutura para completar los tejidos y conseguir un mayor esponjamiento y una mayor movilidad interior en una zona donde habían proliferado polígonos sobre las laderas en coexistencia con la magnífica ordenación Ciudad Jardín.

También es capaz este plan de relacionar la capital con sus territorios de influencia ya que la metropolización era un hecho ya constatable por estos años.

## **2.- Plan Especial para la Protección y Reforma Interior del centro de Málaga de 1990 (PEPRI Centro).**

*En un momento en el que el centro había ya sido completamente abandonado surge esta plan que hace frente fundamentalmente a los siguientes problemas:*

- Población envejecida y la poca que hay abandona el centro desplazándose a zonas en expansión con mejores infraestructuras.
- Entra población marginal e inmigrantes
- Había perdido los usos tradicionales del mismo
- Terciarización, aglomerando actividades bancarias y de oficinas.
- Falta de habitabilidad fuera del horario comercial, problemas de inseguridad ciudadana.
- Problema con la antigua ley de arrendamientos urbanos (las rentas antiguas). Los propietarios no atienden al deber de conservación de la edificación.

El plan se planteó proteger el centro de la ciudad intentando recuperar la edificación a través de procesos de renovación o rehabilitación ya que morfológicamente y tipológicamente no había sufrido procesos irreversibles, dotando a la ciudad de un catálogo de edificios y una clasificación del grado de protección de los inmuebles clasificando los mismos en:

- Protección Integral. Comprende edificios q deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, preservando todas sus características arquitectónicas.
- Protección Arquitectónica Grado I. Aquellos que por su valor arquitectónico y su implantación en la estructura urbana deben ser protegidos, impidiendo su desaparición o sustitución
- Protección Arquitectónica Grado II. Edificios con elementos que deben ser conservados o sustituidos en edificios de nueva planta.
- Protección Ambiental. Edificios que por su situación en entornos monumentales han de ser tratados con especial cuidado.

La regulación que impone este plan es mínima aunque redactada con mucho acierto haciendo referencia a cuestiones básicas desde el punto de vista urbanístico tales como: alineaciones, estructura parcelaria, alturas, patios y tratamiento de cubiertas.

Dicho texto constaba de un documento de planeamiento otro de gestión y otro de protección.

También planteó una mejora de las circulaciones interiores a través de procesos de peatonalización que haga el mismo mas habitable.

## **3.- El Plan General de Ordenación Urbana de 1993 de José Luis Gómez Ordóñez**

La justificación (obligación) de un nuevo plan tan cercano en el tiempo al anterior está en la adaptación a la nueva Ley de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 1990 aunque también hay que buscarlas en otros hechos y realidades como las inundaciones ocurridas en el año de 1989 que habían puesto de manifiesto el déficit de infraestructuras, la segregación de Torremolinos que alteró el ámbito de aplicación del planeamiento vigente y "robaba" a la ciudad el

equipamiento hotelero concentrado en esa franja del litoral y el impacto urbano de las rondas de circunvalación.

El avance del plan de 1993 lo que hace es recuperar la oposición entre crecimiento y desarrollo urbano, de donde se deducía la necesidad de una recualificación de la ciudad consolidada.

El avance se caracterizó por los siguientes contenidos:

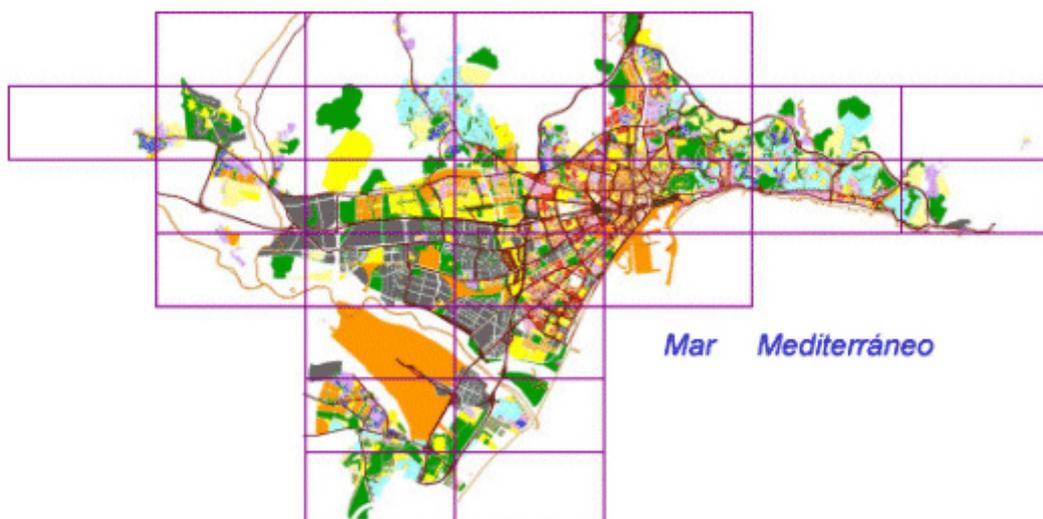
- Soluciones intraurbanas para superar los déficits de la centralidad.
- El tratamiento del viario intra y extraurbano como soporte fundamental del funcionamiento de la ciudad.
- Delimitación del litoral oeste y de Teatinos como lugares específicos del crecimiento urbano. Sus objetivos eran proporcionar forma y calidad al crecimiento transformándolo en desarrollo urbano a través de intervenciones cualificadoras en la trama

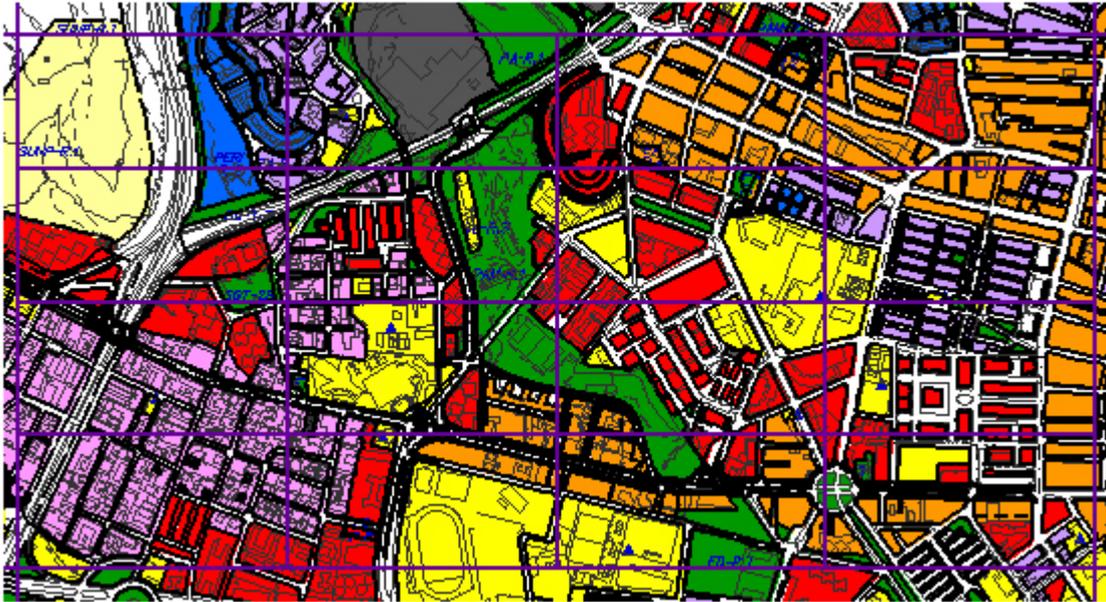
El avance supone que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico era capaz de disponer al Centro histórico para acometer nuevas tareas de centralidad, a pesar de que todavía no había comenzado el ciclo rehabilitador positivo.

El plan fue aprobado en 1994 y dicha aprobación quedó sin efecto poco menos de un año después.

#### **4.- El Plan General de Ordenación Urbana de 1995 de Damián Quero Castanys.**

Destacar de este plan la increíble coherencia de acuerdo a las condiciones económicas del momento ya que es consciente al plantear la ciudad como una estructura capaz de recibir y de absorber todas las inversiones de modo que, aprovechando sus potencialidades, la ciudad dispusiera de recursos para crear espacios en beneficio de todos y retroalimentar el proceso económico y territorial.





El nuevo plan siempre con la presión del anterior plan derogado propone:

- Que la expansión de la ciudad se lleve a cabo por la zona del valle del Guadalhorce, produciéndose el tan esperado salto a teatinos.
- Hay una mezcla deliberada de los usos del suelo combinando suelos residenciales con grandes reservas para sistemas generales como el de la Universidad o el aeropuerto.
- En cuanto a las comunicaciones el plan desarrolla importantes infraestructuras de transporte mediante la llamada "hiperronda" y las vías transversales de menor rango pero de gran capacidad que sirven a la expansión oeste. Tres viales principalmente cumplen esta función: la autovía de campanillas, la carretera del aeropuerto y la actual autovía del mediterráneo. Prolongación del camino de los Almendrales como un viario al norte de los barrios residenciales.
- En este plan se presta una importante atención al suelo no urbanizable, así da uso a grandes extensiones urbanas densas cercanas a la ciudad consolidada, como es el caso de Churriana, Teatinos, grandes huecos en los polígonos industriales del Guadalhorce.
- La operación Bahía de Málaga pretendió recuperar en parte el potencial turístico perdido con la secesión de Torremolinos, creando espacios de ocio para la ciudad y que a la vez pudieran servir para contrarrestar las pérdidas de "equipamiento turístico" tras la separación del municipio costero, en los terrenos entre la barriada de Churriana y la linde con Torremolinos.
- El desarrollo del plan no está marcado por la obligación de acomodarse a una programación de extensiones sucesivas a partir de la ciudad consolidada, aunque los suelos urbanizables no programados son los más alejados de la ciudad.
- Reordenación de los terrenos de la estación de ferrocarril mediante el soterramiento del mismo y una nueva estación.
- Proyectos de ampliación del puerto, remitiendo a un plan especial el tratamiento de los muelles 1 y 2 para ser recuperados por la ciudad.
- Propone un puerto deportivo situado frente a El Morlaco.

**BIBLIOGRAFIA:**

- Rubio Díaz, Alfredo. “Málaga de ciudad a metrópolis”. Editado por Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga. 2002
- Rodríguez Marín, Francisco José. “Málaga Conventual, Estudio Histórico, Artístico y Urbanístico de los conventos malagueños” Ediciones Arguval. 2000
- Machuca Santa Cruz, Luis. “Málaga Ciudad Abierta”. Editado por Colegio de Arquitectos de Málaga. 1987
- Sauret Guerrero, T; Morales Folguera J.M.; Pérez del Campo, J.; Ordóñez Vergara, J.; Rodríguez Marín, F.; Romero Torres J.L; Fontalva Platero F.J.; Escalera Pérez, R., Olmedo Checa, M.; “Patrimonio Histórico Artístico y Monumental” Edita Excmo. Ayuntamiento de Málaga. 1990
- Bonet Correa, A. :” Alfonso Cano y el urbanismo español de su época, en Morfología y ciudad. Urbanismo y arquitectura durante el Antiguo Régimen de España” Barcelona, editor Gustavo Gili. 1978
- Jiménez Díaz, J.C. y Rubio Díaz, A. : “Autarquía y Ciudad, Málaga 1937-1959”. Caja Rural Provincial. 1981
- Guillén Robles, F.: “Málaga Musulmana” Diputación Provincial. 1882
- Marín Cots, P.: “Proyecto Piloto, Integración Puerto-Ciudad” Edita Servicio de Programas Ayuntamiento de Málaga. 2004.

**4. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.**

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

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

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

a) Adoptar el modelo de ordenación que mejor asegure entre otras cuestiones:

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

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

- Mantener, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidada, salvo el de aquellas zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de vivienda social. Al tratarse de un municipio de relevancia territorial, el art. 10.B a) LOUA obliga a la reserva de terreno equivalente al 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de protección oficial en áreas cuyo uso característico sea el residencial. Se puede eximir parcialmente en áreas o sectores, pero hay que equilibrar en el conjunto de la ciudad.
- Mantener o mejorar la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales.
- Equilibrar dotaciones y equipamientos entre las distintas partes del Municipio, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.
- Promover las medidas tendentes a la mejora y reducción del tráfico y del transporte, primándose los medios públicos y colectivos.
- Evitar especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

## 5. CONTENIDO Y FINES DEL AVANCE.

El Ayuntamiento de Málaga, a tenor del referido artículo 29.1 de la LOUA formula el Avance de la revisión del PGOU en consideración a la necesidad de dar una respuesta global a las necesidades urbanísticas del municipio:

*“1. Las Administraciones y las entidades públicas competentes para formularlos instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas, y propuestas generales de ordenación que sirvan de orientación para su redacción.*

*(...)*

*3. La aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, sin perjuicio de los acuerdos de suspensión que puedan adoptarse conforme a lo previsto en el artículo 27.1.*

El Avance del instrumento de planeamiento es un acto administrativo de trámite, que tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente planeamiento general y se lleva a cabo con la finalidad de fijar unas bases para facilitar su tramitación y, a diferencia del Plan General, no tiene carácter normativo, pudiendo el planeamiento general recoger el contenido del Avance, en todo o en parte, o bien modificarlo; al tratarse de una finalidad puramente interna y preparatoria del planeamiento, el avance no es susceptible de impugnación autónoma, ni genera derechos de ninguna clase, ni vincula en modo alguno <sup>1</sup>. Será la aprobación definitiva del Plan la que, en definitiva, otorgue

---

<sup>1</sup> TS 27/03/1996, RJ 2220; TSJ Galicia 24/05/2001, RJCA 815. En la misma línea se encuentra la sentencia del TS 19/02/1992, RJ 2908, (en la que se considera el avance como un proyecto de plan, que como tal sólo tiene valor de un estudio y que por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares, no puede ser impugnado) y la STS de 19 de febrero de 1992 (AR 2908) que dispone «La finalidad de los Avances, puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los Planes, no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del Avance, en todo o en parte. o bien modificarlo.»

virtualidad a la ordenación que recoge, al ser en este acto de elaboración y definitiva aprobación del Plan cuando se concrete, defina y ejerza la potestad y competencia que, en materia de planeamiento, tiene atribuida el Ayuntamiento.

El art. 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP en adelante), con relación estrictamente al Plan General, configura como trámite preceptivo el de exposición al público mediante anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma de los trabajos de elaboración de aquél una vez que *«hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento»*, al objeto de que, por un plazo mínimo de treinta días, puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por cualesquiera interesados. (Corporaciones, asociaciones y particulares).

Nada impide que, ya en esta fase preliminar, el Ayuntamiento muestre sus preferencias por un modelo determinado ni, por lo tanto, que lo sometido al trámite de sugerencias y alternativas sea un proyecto totalmente definido.

## 6. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

La clasificación del suelo es un presupuesto imprescindible para la igualación de las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad y, por tanto, pertenece también a la competencia estatal, como han reconocido las SSTC 61/1997, de 20 de marzo, y 164/2001, de 11 de julio.

El art. 7 LRSV clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística.

La LOUA manda que el PGOU clasifique todo el suelo del término municipal dentro de alguna de las tres clases de suelo que el mismo precepto identifica —suelo urbano, urbanizable y no urbanizable—, si bien algunos terrenos destinados a sistemas generales —aquellos que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular— pueden ser excluidos de tal clasificación (sin perjuicio de su adscripción a alguna de las tres clases de suelo a efectos de su valoración y obtención), una clasificación que en todo coincide con la del art. 7 LRSV, que recoge expresamente esas tres clases de suelo o «clases equivalentes» (art. 44 LOUA). A tal efecto prevé las siguientes categorías y subcategorías de suelo:

### URBANO

- Consolidado
- No Consolidado

### URBANIZABLE

- Ordenado
- Sectorizado
- No Sectorizado

### NO URBANIZABLE

- Especial protección por legislación específica.
- Especial protección por planificación territorial o urbanística.
- Carácter natural o rural.
- Hábitat rural diseminado.

Esta enumeración responde al grado de transformación que el suelo ha experimentado o es susceptible de experimentar, y, así, en la cúspide de la escala está el suelo urbano, mientras que en la base se encuentra el suelo no urbanizable, precisamente el suelo que no es susceptible de ser transformado urbanísticamente.

El derecho de propiedad queda afectado no sólo por la clasificación dentro de alguna de esas categorías de suelo, sino también por la calificación de ese suelo, la cual, en sentido amplio, comprende no sólo el **uso** a que ese suelo puede destinarse (dotacional, industrial, residencial...), sino también por la **tipología** edificatoria.

El uso y la tipología edificatoria son determinaciones de la ordenación urbanística, que tiene por objeto, entre otros, organizar racionalmente y conforme al interés general, la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación [art. 3.2, letra a), LOUA].

### **6.1. SUELO URBANO.**

La LOUA define el Suelo Urbano en su art. 45, diciendo su nº 1, textualmente lo siguiente:

*“Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en algunas de estas circunstancias:*

- *a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*
- *b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*
- *c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones”.*

#### *6.1.1. Suelo Urbano consolidado.*

Se define como Suelo urbano consolidado al integrado por los suelos urbanos descritos en el nº 1 del art. 45 de la LOUA, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos como suelo no consolidado.

En el artículo 148.4 LOUA se dispone que tendrán la condición de solar:

*“las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:*

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.*
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.*
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.*
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento”.*

En cuanto al Régimen urbanístico del suelo urbano del suelo urbano consolidado, conviene realizar las siguientes consideraciones:

Los derechos de los propietarios de esta clase de suelo se resumen en el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, lo cual regula el art. 50-f) de la LOUA, disponiendo que:

*“habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas”.*

Tampoco podemos olvidar el derecho/deber de completar la urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar (art.14.1 Ley 6/98 RSV)

En cuanto al contenido patrimonial del derecho de propiedad en esta clase de suelo nos hacemos eco de la opinión mayoritaria de la Doctrina en el sentido de que el aprovechamiento que corresponde al propietario es el “objetivo”<sup>2</sup>, aunque pudiera resultar discutible por cuanto la frase “el aprovechamiento urbanístico correspondiente” pudiera tener otros significados pues el aprovechamiento que asigne el planeamiento pudiera ser distinto del objetivo. No obstante hemos de recordar el art. 56 conforme al cual este suelo no participa de las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

En cuanto a los deberes, resultan del art. 51-d), conforme al cual deben:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### 6.1.2. Suelo Urbano no consolidado.

Según la LOUA ( artículo 45.2.B) tienen el carácter de suelo urbano no consolidado los terrenos que forman parte del suelo urbano en los que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

▪ Carecer de urbanización consolidada por:

- 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos y otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- 2) Precisar la urbanización existente de renovación; mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

---

<sup>2</sup> Se cita como argumento definitivo el fj 5º de la STC 54/2002 de 27 de febrero que declara inconstitucional la Ley Vasca de 1998 que cargaba sobre los propietarios de esta clase de suelo, la cesión del 10% de aprovechamiento. Ver igualmente el fj 20ª de la STC 164/2001 de 11 de julio, sobre constitucionalidad del art. 14 de la Ley 6/98.

- Formar parte de Áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Respecto a su régimen urbanístico conviene distinguir, a estos efectos dos subcategorías diferentes:

*a) Suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución.*

Esta subcategoría de suelo se equipara, en cuanto a su régimen jurídico, al suelo urbanizable ordenado siempre que no esté sujeto a un planeamiento de desarrollo, en cuyo caso se equiparará al suelo urbanizable sectorizado.

Se permite la autorización de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, sin que esté la urbanización finalizada y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza del instrumento de equidistribución en vía administrativa.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- Previsibilidad, según el estado real de las obras y según apreciación del Ayuntamiento, de que cuando se termine la edificación, igualmente esté terminada la urbanización y adquirido los servicios para su conversión en solar. Será necesario el correspondiente aval que garantice las obras a ejecutar.
- Compromiso del propietario, realizado expresa y formalmente, de no ocupar ni utilizar la construcción, edificación e instalación hasta que no estén completamente terminadas las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los servicios. Estará obligado a consignar estos compromisos en los negocios jurídicos que realice con terceros, si implican traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación. Reglamentariamente deberá determinarse como deben formalizarse estos compromisos y si procede su inclusión en el Registro de la Propiedad. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que no finalicen las obras de urbanización.

*b) Suelo urbano no consolidado, no incluido en unidad de ejecución.*

Dentro de esta subcategoría hay que distinguir entre los incluidos o no dentro del área de reparto.

Los terrenos están vinculados al destino previsto por el planeamiento y afectado al cumplimiento de los deberes. Las cesiones son las mismas que las previstas para el suelo urbanizable en el art. 54 LOUA, es decir, para las del ordenado.

Ahora bien, si el SUNC está incluido en área de reparto, será el 10% del aprovechamiento medio ya urbanizado y si no está incluido en el área de reparto será el 10% pero del aprovechamiento asignado por el Planeamiento. Correlativamente los propietarios tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio en el primer caso y en el del aprovechamiento objetivo en el segundo caso.

También se permite por la ley la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar y mediante el cumplimiento de una serie de requisitos como son:

- La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico para el Ayuntamiento. Y en su caso, la adquisición por el Ayuntamiento mediante

transferencias de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

- La asunción del compromiso de urbanización en el mismo sentido que señalábamos para el SUNC incluido en unidades de ejecución con las correspondientes garantías y complementado además por el de formalizar las cesiones dotacionales pendientes.

Finalmente cabe señalar, que los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico. Las cesiones obtenidas como producto del aprovechamiento urbanístico del 10%, o de los excesos de aprovechamiento o su equivalente en metálico, tendrán que incorporarse al Patrimonio Público del Suelo.

## 6.2. SUELO URBANIZABLE.

Tanto el art 10 de la Ley 6/98 como el art. 47 de la LOUA asignan esta condición de forma residual, es decir, todo aquel terreno que no reúna condiciones para ser calificado como urbano ni como no urbanizable.

Establece el citado art. 47 de la LOUA que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- **Suelo urbanizable ordenado**, Está integrado por los terrenos incluidos en sectores para los que el Plan General, sin necesidad de Plan Parcial, establezca la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

En cuanto a su régimen jurídico viene regulado en los artículos 53 y 54 LOUA. Se distingue un régimen para el suelo urbanizable sectorizado y para el no sectorizado, distinguiendo si cuenta previamente con ordenación pormenorizada. Así:

### a) Sin Ordenación Pormenorizada.

La utilización normal del Suelo Urbanizable no sectorizado o sectorizado que no cuente con ordenación pormenorizada es el de construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos así como las de naturaleza provisional realizadas con los requisitos establecidos en el artículo 52.3 LOUA.

También en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se pueden autorizar las actuaciones de interés público, previstas para el SNU, cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. Deberá llevarse a cabo con arreglo al procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 LOUA.

Dado que el Suelo Urbanizable No Sectorizado tiene una vocación, con el mero transcurso del tiempo, de ordenarse, no parece muy acertado que tenga el mismo régimen de aprovechamiento que el SNU sin restricción alguna. A tal efecto la LOUA no establece limitación alguna en la aplicación del régimen del SNU para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, será por tanto la Revisión del PGOU de Málaga, la que en su caso, regule este tema estableciendo con carácter general o para zonas concretas los usos incompatibles de esta categoría del suelo.

*b) Con Ordenación Pormenorizada.*

La Ordenación pormenorizada se produce directamente desde el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan de Sectorización o a través del Planeamiento de desarrollo. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en su artículo 50.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

### **6.3. SUELO NO URBANIZABLE**

El PGOU de Malaga contiene una regulación estricta para este tipo de suelo, no obstante la LOUA contiene un nuevo régimen del SNU, que habrá de tenerse en cuenta en la revisión del PGOU, del que puede destacarse lo siguiente:

#### *6.3.1. Actuaciones urbanísticas*

El suelo no urbanizable se define en su artículo 46 adoptando un enfoque positivo que lo define con arreglo a sus valores y características.

En la exposición de motivos de la LOUA se precisan los criterios siguientes por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador:

- Por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que puedan estar ya reconocidos en legislaciones sectoriales o por el Plan General.
- La preservación del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos.
- La necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos que deban estar necesariamente alejados de la ciudad.
- Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio.

El art. 46 ha plasmado estos criterios de la exposición de motivos integrando dentro del SNU los terrenos a los que el PGOU adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que de conformidad con dicha legislación estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen de especial protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral. Dentro de éstos podrían considerarse los terrenos que forman parte de la zona de influencia, que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar y que se puede extender aún más en razón de las características del territorio, siempre que sea dificultoso o no sea posible evitar la urbanización continua y las pantallas de edificación en dicha zona.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, es decir utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la del suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorgue soporte la urbanización. La incompatibilidad medioambiental recogida aquí no sería la que dé lugar a la especial protección puesto que en este caso se incluiría dentro del apartado b).
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio. Es decir aquellos terrenos que el PGOU delimite debido a que la urbanización

presente costes desproporcionados, concurren causas de inadecuación técnica, o preserve en el ejercicio de las políticas de ordenación del territorio y urbanística.

#### *6.3.2. Contenido urbanístico legal del derecho propiedad del SNU.*

En el capítulo segundo del Título II LOUA se regula el régimen de las distintas clases del suelo.

En la Sección 1ª se regula con carácter general el contenido urbanístico de la propiedad del Suelo. Forman parte del contenido urbanístico de cualquier clase de suelo, los siguientes derechos y deberes:

##### *6.3.2.1. Derechos.*

El uso y disfrute y la explotación normal del bien ha de realizarse conforme a la legislación que le sea aplicable y en particular con la ordenación urbanística. En los terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado, lo anterior comprende:

- a) Actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos ordinarios e instalaciones adecuadas, que no supongan la transformación de dicho destino ni las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia, y cuando además consistan en instalaciones u obras deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En el SNU de especial protección esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que esté sujeto.

- b) En las categorías de suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural y del Hábitat rural diseminado, el desarrollo de usos que excedan de lo señalado en el párrafo precedente deberá estar legitimado por el planeamiento territorial, urbanístico o medioambiental. En el SNU de especial protección habrá que estar, en cambio, a lo que atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o la ordenación del territorio que haya determinado su clasificación o el Plan General de Ordenación Urbanística.

En el suelo urbanizable no sectorizado la única diferencia con el SNU es la consulta al Municipio para promover su adscripción a la categoría de suelo sectorizado u ordenado y la iniciativa para promover su transformación.

##### *6.3.2.2. Deberes.*

A los propietarios del SNU le afectan los que se establecen con carácter general en el contenido urbanístico de propiedad, que son los siguientes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como, en su caso, el cumplimiento de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

- b) Contribuir en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

### 6.3.3. Régimen del Suelo No Urbanizable.

En la sección 2ª del capítulo segundo del Título II LOUA se regula el contenido urbanístico de las distintas clases del suelo no urbanizable, distinguiéndose:

#### 6.3.3.1.- SNU no adscrito a régimen de especial protección.

##### A) En este suelo pueden realizarse los siguientes actos:

- 1) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades enumeradas en el artículo 50.B, a) LOUA (utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga), que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, los Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación o Planes Especiales.

Se prohíben las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho cuantos actos administrativos las autoricen contraviniendo lo dispuesto en la legislación aplicable por la razón de la materia o los planes urbanísticos.

- 2) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estén expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo y sean consecuencia de:
  - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
  - Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
  - La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
  - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal salvo aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, aunque en este último caso se requiere la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

En cuanto al primer apartado, el Plan General de Ordenación Urbanística tendrá que actualizar que hay que entender como una consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

Respecto a los hábitats rurales, entendidos éstos como los preexistentes, no pudiendo configurarse nuevos asentamientos, mientras reglamentariamente no se determinen los mecanismos necesarios para resolver los déficits dotacionales, el PGOU deberá regularlos, tal y como ya hizo respecto a los núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable recogidos en la documentación gráfica.

También se contemplan en el cuarto apartado la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos, usos tradicionalmente autorizados en el SNU.

El régimen de autorización de vivienda familiar aislada a que se refiere el apartado 5), ha ampliado sus requisitos. En primer lugar se exige que haya necesidad justificada de vivienda. En segundo lugar, el carácter de unifamiliar, Y en tercer lugar se requiere que esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Por otra parte la no inducción a la formación de nuevos asentamientos va a ser una condición para todo tipo de aprovechamiento en el SNU no sólo para las edificaciones de viviendas unifamiliares.

#### B) Actuaciones de interés público. -

##### *B.1.- Régimen General: Plan Especial. Proyecto de Actuación.*

En la Ley andaluza se han incluido bajo la rúbrica de actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del SNU las actuaciones en SNU que comportan un aprovechamiento cuasi urbanístico. Estas actuaciones tienen por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para implantar usos de infraestructura, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Siempre que su autorización sea viable mediante la aprobación de un Plan Especial o Proyecto, por el procedimiento del Plan en el primer caso y por un procedimiento algo más reducido en el segundo. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación producirá la calificación urbanística de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla, transcurridos los cuales cesa la vigencia de la calificación.

Procede Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los tres primeros apartados la aprobación definitiva de los Planes Especiales le corresponde a la Junta de Andalucía, puesto que incluyen actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal (art. 31,1 B LOUA).

En cuanto al cuarto supuesto, cuando se trate de actuaciones que comprendan una superficie superior a 50 hectáreas y salvo que contengan determinaciones propias de la Ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación urbanística, la aprobación le corresponderá al Ayuntamiento.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación, cuya aprobación le corresponderá, en todo caso, al Ayuntamiento.

De igual forma el Plan Especial y el Proyecto de Actuación de las actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable contendrán, al

menos, las determinaciones contenidas en el apartado 5º del Artículo 42 de la LOUA.

Por otro lado el procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los trámites recogidos en el artículo 43 de la LOUA.

#### *B.2.- Obligaciones.*

El Promotor deberá asumir mínimamente una serie de obligaciones, lo que no excluye la posibilidad de que voluntariamente asuma otras para reforzar la utilidad pública o el interés social de la actuación. Las obligaciones mínimas son:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- El pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y la constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 LOUA.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta ley de la obtención de licencia previa.

#### *B.3.- Requisitos.*

Este tipo de edificaciones deben cumplir dos requisitos:

- Procedencia o necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- Declaración de utilidad pública o interés social.

El primer requisito, actividades que hayan de emplazarse en el medio rural, entendido como aquellas cuya actividad sea procedente en el medio rural, es decir, que no sea incompatible. A tal efecto sería conveniente que el Planeamiento municipal predetermine cuáles son las actividades que encajan en este supuesto.

En cuanto al segundo requisito, el de la utilidad pública o interés social, viene reiteradamente reconocido por la Jurisprudencia, entendiéndose que la declaración de utilidad pública o interés social no es una potestad discrecional, sino que se trata de un concepto jurídico indeterminado.

Además de estos dos requisitos, la actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

##### *6.3.3.2. Suelo No urbanizable de especial protección*

Su aprovechamiento está sujeto a una mayor restricción ya que sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, edificaciones o construcciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial, que sean en todo caso compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Municipio y sin derecho a indemnización alguna.

## **7. EFECTOS DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÁLAGA.**

### **7.1. Objetivos generales.**

Los Objetivos generales de la ejecución del documento de revisión del Plan General de Málaga serán:

- Asegurar la consecución de los objetivos y materialización de las propuestas estructurantes y estratégicas del nuevo documento de Plan General.
- Conseguir la solidaridad de los beneficios y cargas derivados del nuevo documento de Plan General en los procesos de ejecución de sus decisiones.
- Garantizar la participación de la Comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad.
- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar produce en diversos sectores. impulsando los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para favorecer la ejecución del nuevo documento de Plan General.
- Propiciar y garantizar la coordinación de las políticas públicas con incidencia en el territorio.
- Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas. ya sean éstas públicas o privadas.
- Facilitar la ejecución de las propuestas de la Revisión del Plan General utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ponga a su alcance, y empleándolos en función de las necesidades demandadas por el desarrollo del Nuevo Plan General.
- Fomentar la participación de la iniciativa privada en la ejecución urbanística.
- Potenciar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento para facilitar la ejecución genérica del Nuevo Plan, asegurar la realización de importantes propuestas estratégicas del Plan y de apoyo a la política municipal de la vivienda.

Con estos objetivos se pretende configurar la «Ejecución» como un mecanismo de realización efectiva de la construcción de la ciudad, pero no realizada en el vacío, sino sobre la base de las determinaciones de un Plan preconcebido y formulado desde la participación social y la coordinación institucional.

### **7.2. La suspensión del otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones.**

- Objeto y finalidad de la suspensión

La suspensión de licencias es una técnica cautelar cuyo objeto consiste en asegurar que, mientras se elabora, tramita y aprueba un Plan no se produzcan actos de aprovechamiento del suelo que, amparándose en la ordenación aún vigente, pero

en trámite de sustitución por un nuevo Plan, consoliden situaciones contradictorias con el modelo territorial y las concretas soluciones de ordenación que vayan a ser establecidas por éste.

Tradicionalmente nuestras leyes del suelo y, ahora también lo hace así la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, diferenciaban dos clases de suspensión del otorgamiento de licencias municipales urbanísticas: suspensión facultativa y suspensión automática.

La suspensión potestativa requiere un acuerdo expreso en el que se manifieste la voluntad de la Administración de suspender la concesión de licencias y autorizaciones, al venir regulada en la Ley con carácter potestativo.

Así el artículo 27 de la LOUA, dispone en sus dos primeros números:

- 1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.*
- 2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.*

El objeto de la suspensión, de conformidad con lo establecido en el citado art. 27. 1 de la LOUA abarca a " toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados."

Hacer constar que el dicho artículo tiene mayor amplitud que el art. 102 del TR 1/92 o el art 117 del Reglamento de Planeamiento, al no referirse solo a la suspensión del otorgamiento de "licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados", sino también la suspensión de «aprobaciones» y autorizaciones», además de las «licencias».

Esta medida cautelar afecta tanto a las licencias de construcción, o de nueva planta, como a las de derribo o demolición, puesto que, en caso contrario, de no ser así, no sería posible conseguir los efectos preventivos perseguidos con la misma respecto de, por ejemplo, planes de protección de monumentos, edificios o conjuntos, frustrándose de modo irreparable la finalidad perseguida por la Administración. En esta línea cabría también decir que la tan citada suspensión no afectaría a las obras de reparación o reforma de edificaciones, salvo que, por la relevancia de las obras, equivalga a una reedificación del edificio no justificada en razones de urgencia, o que suponga aumento de volumen edificado.

La finalidad de esta técnica de la suspensión es clara: asegurar la efectividad del planeamiento futuro. En principio el hecho de que se esté formando o modificando un Plan no impide el otorgamiento de licencias, de conformidad con la normativa vigente.

Sin embargo, la concesión de licencias conforme a una normativa que se pretende derogar puede suponer, de hecho, la inejecución de la normativa futura, que habría que realizarse acudiendo a una expropiación forzosa con las consiguientes consecuencias gravosas para la ejecución del Plan. Es por ello que, en este sentido, tal y como ha afirmado en reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo<sup>3</sup>, la suspensión de licencias desarrolla una función de garantía de una ordenación urbanística que no está en vigor, impidiendo que, cuando ésta no ha llegado a aprobarse definitivamente, puedan producirse aprovechamientos del suelo que, aun conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva del nuevo Plan.

Asimismo otro efecto beneficioso de esta medida es la evitación de conductas especulativas, muy habituales por otra parte, en las etapas inmediatamente anteriores a la aprobación de la nueva ordenación urbanística, en las que podrían ser muchos los interesados que pugnarían por consolidar como derechos lo que antes no eran sino meras expectativas urbanísticas.

Es más, habría que subrayar una precisión efectuada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 26 de octubre de 1998 cuando afirma que el efecto general de la suspensión es la no tramitación ni resolución de solicitud alguna de licencia mientras subsista la medida cautelar. Así pues la suspensión supondría no sólo la imposibilidad de que se pidan nuevas licencias sino también la "no tramitación ni resolución" de las solicitadas con anterioridad.

En definitiva, conforme a lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía podemos hablar de dos tipos de suspensión: *la automática y la facultativa*. Siendo ésta última la que ahora ha de ser objeto de nuestro interés en cuanto que ha sido la adoptada por el Ayuntamiento de Málaga con la aprobación del Avance.

- Publicidad de la suspensión.

El art. 39.1.b) de la LOUA dispone:

*« Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:*

*(...)*

*b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27».*

Junto a esta publicidad formal dirigida a la generalidad de los ciudadanos, ha de tenerse en cuenta a los peticionarios de licencias en las áreas afectadas, en cuanto interesados directos en la materia y para los que se exige una notificación individualizada según recoge el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, hecho que se deriva igualmente del art. 27.4 de la LOUA, dado que los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

A tal efecto del acuerdo que se adopte se deberá dar traslado al Departamento de Disciplina Urbanística y Autoconstrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo,

---

<sup>3</sup> STS de 7 de noviembre de 1988.

Obras e Infraestructuras, con el fin de que se notifique a los peticionarios de licencias en las áreas afectadas.

- Delimitación del ámbito.

En expresión de la Ley y su Reglamento (RP art. 117.1.a) la suspensión potestativa tiene que producirse en sectores comprendidos en una zona determinada, pudiendo abarcar la totalidad o parte del territorio objeto del estudio, lo que se exige una perimetración previa en la documentación gráfica expresiva de las áreas afectadas por la suspensión que se propone totalmente determinada de los terrenos que comprende la suspensión<sup>4</sup>.

De la misma forma se ha de indicar que la suspensión no afecta al otorgamiento de licencias en terrenos situados fuera de la zona, lo que ha sido igualmente refrendado por la jurisprudencia, por ello por no haber calificado de "formalismo" la exigencia de una determinación precisa del ámbito territorial de referencia.

- Duración de la suspensión.

En cuanto a la duración de la suspensión el artículo 27 de la LOUA en su apartado 1<sup>a</sup> establece que no podrá ser superior a un año, desde la adopción del acuerdo de formulación, que de acuerdo con la Legislación General (Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) habrá de entenderse computado a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo, computándose éste de fecha a fecha.

Ahora bien, el plazo de un año como límite máximo, podrá reducirse para el supuesto que, dentro de dicho plazo se proceda a la aprobación inicial del documento de planeamiento cuyo estudio ha motivado la suspensión, en cuyo caso, esta suspensión pasará a ser automática pero sólo para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística (artículo 27.2 de la LOUA); como es obvio, transcurrido el plazo de un año la medida suspensiva se extinguirá automáticamente si es que en ese plazo máximo de un año no se ha acordado aún la aprobación inicial del nuevo planeamiento.

Por tanto, la extensión temporal máxima de esta suspensión queda limitada a los plazos siguientes:

- Un año, computado desde la publicación del acuerdo de suspensión, transcurrido el cual se extinguirá.

En cualquier caso, el plazo inicial de un año puede reducirse por acuerdo del órgano competente para acordar la suspensión.

- Dos años, contados también desde la publicación de la adopción del acuerdo de suspensión, para estudiar o reformar el planeamiento.

Para que opere el plazo de dos años es preciso que dentro del plazo de un año desde el acuerdo de suspensión se haya iniciado el procedimiento de elaboración del instrumento y haya recaído

---

<sup>4</sup> Ello ha sido refrendado por numerosa jurisprudencia del TS: SSTS 2-3-71, RJ 1190; 6-6-75, RJ 3329; 23-1-81, RJ 186; 26-5-86; RJ 6071; 19-5-97, RJ 4453, entre otras.

- Efectos de la suspensión.

Los efectos de la suspensión del otorgamiento de licencias están establecidas en el art. 27.2 y art. 121 RP, siendo éstos los siguientes:

Al tratarse de una medida cautelar y de carácter negativo, rige la ejecutoriedad inmediata<sup>5</sup>.

- Se interrumpen los procedimientos de otorgamiento de toda clase de licencias en tramitación, aprobaciones y autorizaciones, debiendo notificarse el acuerdo de suspensión a sus peticionarios.
- Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión, tendrán derecho a ser indemnizados del coste total de los proyectos o de la parte de los mismos que deba ser rectificada y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales. Sin embargo, el derecho a la devolución del coste del proyecto (no de las tasas) no se adquiere si al publicarse el acuerdo de la suspensión se hubiera producido ya la propuesta de resolución del expediente, calificando de manifiestamente contraria al ordenamiento urbanístico y al planeamiento en vigor la solicitud de licencia presentada.
- El alcance de la suspensión de licencias respecto de las solicitudes anteriores se limita a todas las solicitudes presentadas, dentro de los tres meses anteriores, computados desde la publicación de la suspensión facultativa autónoma (o para el caso de la suspensión automática, desde la aprobación inicial del instrumento) sin afectar a las solicitudes de mayor antigüedad (TS 15-4-88, RJ 3079; 2-2-89, RJ 3079; 2-2-89, RJ 800; TS 10-2-98, RJ 1202; 18-6L.98, RJ 4557; en contra TS 18-1-96, RJ 28). Todo ello sin perjuicio de la obligación de la Administración de resolver expresamente en tales casos (TS 28-1-00, RJ 579).
- La suspensión no opera como tal respecto de las licencias ya concedidas, sin perjuicio de la efectividad de las mismas y de la eventual indemnización que proceda.
- El derecho a exigir indemnización (por el coste de los Proyectos) y devolución (del coste de las tasas) queda en suspenso hasta que, una vez aprobado definitivamente el Plan, se demuestre la incompatibilidad del proyecto técnico que acompaña a la solicitud de licencia con el ordenamiento recogido en dicho Plan.

---

<sup>5</sup> STS de 6 de febrero de 1990.

- Relación de ámbitos afectados por la suspensión.

Las zonas que a continuación se relacionan están delimitadas en el plano de propuesta P.3.1. "Delimitación de ámbito de suspensión".

En todas ellas se propone de forma parcial o total una modificación de su régimen urbanístico.

## LITORAL ESTE

### *Suelo Urbanizable*

1. Ambito delimitado por el SUP-LE. 9 CAMINO DE OLÍAS.  
*Justificación: Cambio de usos globales con incorporación de Incremento de índice.*
2. Ambito delimitado por el SUNP LE 3. EL TINTO.  
*Justificación: Cambio de tipologías y ordenación vinculada a propuesta de viario de camino de Olías.*

### *Suelo Urbano*

3. Playas El Dedo.  
Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo. Playas Barriada del Palo.
4. Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.
5. Playas Pedregalejos.  
Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.
6. C/ Leví.  
Ámbitos definidos apertura túnel conexión vial cornisa.
7. Prolongación Miguel Indúrain.  
Ámbitos definidos apertura túnel conexión vial cornisa.
8. Las Cuevas.  
Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.
9. Modificación de uso de zona industrial La Pelusa.  
Actuación conjunta para cambio de usos y regeneración urbana.
10. Camino de Olías.  
Cambio de alineación y tipología.
11. Prolongación CI Conde de las Navas.  
Apertura conexión con calle San Federico.

12. Prolongación Cl. Ventura de la Vega - Cafarnaún.  
Apertura viario y de espacio público.
13. Zona Plaza Patrocinio.  
Apertura conexión con Alameda Capuchinos y zona verde.
14. Cl. Moya.  
Apertura viario con alteración de rasantes para conectar con Plaza Patrocinio y cambio de tipología.
15. Camino del Sanatorio.  
Apertura viario y cambio de alineaciones. Cambio de tipología y nueva zona verde.

### **PEDRIZAS-OLLETAS**

16. Comercial Olletas.  
Cambio de uso y nuevo trazado en la conexión con el vial de cornisa.
17. Camino Almendrales.  
Cambio de trazado y apertura parque Monte Victoria.
18. Marqués de Paniega.  
Cambio de uso en equipamiento escolar privado. Cambio de tipología para mejora de conexiones.
19. Conexión Avda Ciudad Jardín.  
Conexión Avda. Jacinto Benavente, ampliación cl. Bruckner. Viculado a la propuesta sobre el río Guadalmedina y conexión de nuevo viario visto.
20. Parcela que limita al Norte con el Arroyo del Sastre al Sur con el campo de fútbol de Ciudad Jardín y otras viviendas, al Este con la antigua carretera de Casabermeja y al Oeste con la Avda. Jacinto Benavente.

### **CENTRO**

21. Garaje las Delicias.  
Propuesta de equipamiento para la zona.
22. Ampliación Sevillana  
Propuesta ampliación de equipamiento para la zona.
24. Ampliación antiguo COFARAM  
Propuesta de ampliación equipamiento para la zona.

### **ZONA ROSALEDA – PUERTO DE LA TORRE**

#### *Urbanizable*

25. SUNP-R.1 Alcubillas.  
Justificación adaptar sus determinaciones a su nuevo ámbito para impedir la intromisión de la edificación en el Cerro de la Tortuga.

*Urbano*

26. Martirícos.  
Se suspenden licencias en el ámbito conformado por la parcela calificada IND-1 ubicada al sur de las instalaciones de Diario Sur, propiedad de Alcatel.  
El ámbito queda delimitado pues, al norte, con parcela en que se ubican las instalaciones de Diario Sur, al este con el Paseo de Martiricos, al sur con la calle de Toledo, y al oeste con la Avenida del Doctor Marañón.
27. Salyt.  
Se suspenden licencias en el ámbito conformado por la parcela calificada IND-1 en que se ubican las instalaciones de la fábrica de productos cerámicos Salyt, y terrenos circundantes.  
El ámbito queda delimitado, al sur, por la Avenida de Valle Inclán, y de este a oeste por un arco formado por las instalaciones deportivas al este, calle Galeno y vial interior –sin denominación- al sur de las viviendas que tienen acceso por la calle Nuestra Señora de Tiscar, hasta llegar a la calle Padre Martín, que lo delimita hasta encontrarse con el Carril del Páver, que constituye el lindero oeste del ámbito hasta su encuentro con la Avenida de Valle Inclán.
27. Casas matas Camino de Suárez.  
Casas situadas en el Camino de Suárez, números 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 y 19.

**LITORAL OESTE – PROLONGACION.**

28. Camino de Antequera.  
Ámbito delimitado entre calles: James Joyce, Colosenses, Castilla, Zaragueta ( nº pares y nº 13,nº15) Pedro Espinosa, y Avd Carlos de Haya.
29. San Rafael/ Duende/ Repsol.  
Ámbito delimitado entre calles: Mahler, Prolongación de Mahler hasta Corredor Ferroviario, Corredor Ferroviario, Sillita de la Reina, Avda de Europa, Avda Juan XXIII, Camino de San Rafael.
30. Polígono Industrial La Pelusa/ La Princesa.  
Ámbito delimitado entre calles: Carril de la Cordobesa, Prolongación de Río Gargálica, Corredor Ferroviario y Avda Juan XXIII.
31. El Bulto  
Ámbito delimitado entre calles: Fernán Nuñez, Góngora, Paseo Marítimo Antonio Machado, Orfila.
32. Alcalde Díaz Zafra.  
Ámbito delimitado entre calles: Alcalde Díaz Zafra, Camino de San Rafael, Alcalde Antonio Verdejo, Alozaina, Alcalde Corro Bresca.
33. Prolongación C/ Juan Gris.  
Ámbito delimitado entre calles: Final de Sanhedun, Camino de San Rafael, Final de Juan Gris.

34. Guindos.  
Ámbito delimitado entre calles: Camino de los Guindos, Avda Velázquez, Menorca, Camino del Pato, Calle de los Guindos.
35. Nereo, Torre del Río, Térmica.  
Ámbito delimitado entre calles: Pilar Lorengar, Pacífico, Almonte, Camino de la Térmica, Gregorio Diego, Camino de la Térmica, Molière, Jalón, Bulevar Pilar Miró, Camino de la Térmica.

## **GUADALHORCE–TEATINOS**

### *Urbanizable*

36. SUP-G.5 La Huertecilla. Ambito delimitado

### *Urbano*

37. Polígono La Estrella. Manzanas Este del Polígono hasta su límite con el Sistema General T-19.
38. PERI-G.1 Carlos. Ambito delimitado.
39. PERI-T.1 Amonicaco. Ambito delimitado

## **CAMPANILLAS**

### *Urbanizable*

40. Las Fábricas. Ámbito delimitado SUP-CA.2.
41. Carrocerías. Ámbito delimitado SUP-CA.6.
42. Las Castañetas. Ámbito delimitado SUP-CA.8.
43. Los Mártines. Ámbito delimitado SUNP-CA.2.
44. Los Manceras. Ámbito delimitado SUNP-CA.3.
45. Maqueda-Norte. Ámbito delimitado SUNP-CA.4.
46. Zocueca. Ámbito delimitado SUNP-T.2.
47. Cerámica. Ámbito delimitado SUNP-T.1.
48. Golf-Guadalhorce. Ámbito delimitado SUNP-T.4.

*URBANO*

49. Campanillas I. Ámbito delimitado PERI-CA.1.
50. Campanillas II. Ámbito delimitado PERI-CA.2.
51. Matadero. Ámbito delimitado PERI-CA.4.
52. C/ Jardinera.  
Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria, alineaciones y zonificación. Se plantea la conexión de calle La Hera con calle Jardinera con trazado paralelo a calle Verbena, limitando con el sector SUP-CA.2 actual. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
53. C/ Verdi.  
Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones. Se plantea la conexión viaria entre calle Verdi y la prolongación de calle Porcelana, conectando a su vez con la calles Azulejo, Copa y Cantaro. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
54. Fachada Norte Avda. José Calderón.  
Incluido los nº 1, 3 y 5 de C/. Adonis, calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas de remodelación de toda esta fachada como frente urbano de la nueva área de Campanillas Norte. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial, compatible con los usos terciarios y de equipamiento generadores de centralidad urbana. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
55. Los Manceras.  
Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones para su conexión con el actual SUNP-CA.3. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
56. Buguella Cestino  
Situada en la zona de la Estación de Santa Águeda, el PGOU actual lo califica como suelo urbano directo, quedando afectado por el trazado del vial paralelo a las vías del ferrocarril cuyo trazado se propone en la zona de forma que afectan ambas fachadas de la calle Cestino y la del Camino de la Estación. Mantendrá su uso pormenorizado de

residencial compatible con terciario. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

57. Madame Bovary

Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo de uso industrial, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de reordenación y cambio de uso a terciario y de equipamiento público. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

## 8. OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS. INCIDENCIAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL PROTECTORA.

### 8.1. Carreteras.

#### ***Apartado a): Carreteras estatales.***

##### **1.- Regulación:**

- Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

##### **2.- Limitaciones a la propiedad**

En relación con las Zonas de protección de las carreteras, se establece la siguiente zonificación:

- Zona de dominio público, constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio competente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello, sin perjuicio de otras competencias y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

- Zona de servidumbre: dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por 2 líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En estas zonas no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

- Zona de afección: dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En estas zonas para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

- Línea límite de la edificación, a ambos lados de las carreteras: desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto, medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

### **3.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.

#### ***Apartado b): Carreteras autonómicas***

##### **1.- Regulación:**

- Ley de Andalucía 8/2001, de 12 julio de Carreteras:

**2.- Limitaciones a la propiedad:** Zonas de protección de las carreteras de titularidad autonómica:

- Zona de dominio público adyacente a las carreteras: dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas) y de 3 metros de anchura en las vías convencionales, medidos desde la arista exterior de la explanación.

En la zona de dominio público adyacente podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

- Zona de servidumbre legal: 25 metros en vías de gran capacidad, desde las aristas exteriores de la explanación y de 8 metros en las vías convencionales.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de afección: de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las aristas.

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el

uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa

- Zona de no edificación: 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras.

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

## 8.2. Costas.

### 1.- Regulación:

- Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas
- RD 1417/1989 de 1 de diciembre, aprobatorio del Reglamento de Costas

### 2.- Limitaciones a la propiedad:

Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo. A tal efecto se establece las siguientes zonas de protección:

- Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal: la ribera del mar, el mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental y demás bienes establecidos en la Ley 22/1988
- Servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre y también podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

- Servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que podrá ser ampliada hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre. (Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, [29-7-1988] estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con

la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros.)

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

- Zona de influencia :

La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

### **3.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

En la tramitación de todo planeamiento urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un periodo de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes de ordenación se establecen en la legislación urbanística.

### 8.3. Ferrocarriles.

#### 1.- Regulación:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- El Real Decreto 1211/1990, de 28 septiembre, aprobatorio del Reglamento de ordenación de transportes terrestres.

#### 2.- Limitaciones a la propiedad:

- Zona de dominio público. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- Zona de protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- Límite de edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 39/2003 (18 de mayo de 2004) Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

#### 3.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

Asimismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de

un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto.

#### **8.4. Aguas:**

##### **1.- Regulación:**

- Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- RD 927/1988 de 29 de julio, aprobatorio del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.
- Real Decreto 2129/2004, de 29 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.
- Real Decreto 2130/2004, de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos (Confederación Hidrográfica del Sur).
- Decreto 103/2001, de 24 de abril, por el que se crea el Instituto del Agua de Andalucía y la Comisión Interdepartamental del Agua.

##### **2.- Limitaciones a la propiedad:**

- Zona de dominio público hidráulico del Estado:
  - a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
  - b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
  - d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
  - e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.
- Zona de servidumbre: 5 metros de anchura en ambos márgenes de los cauces, para uso público con los fines siguientes:
  - Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
  - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
  - Paso para el salvamento de personas o bienes.
  - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en forma de necesidad.

Los propietarios de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy limitados.

- Zona de policía: 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos:

- Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6 de la Ley de aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

### **3.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

La Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía emitirá informe previo sobre los planes de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

Al no haberse establecido plazo en el plazo reglamentariamente determinado, será de 1 mes en el periodo de información pública, tras la aprobación inicial. El informe se entenderá favorable si no se emite en el plazo indicado.

De igual forma la Agencia Andaluza del Agua deberá dar traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

## **8.5. Vías Pecuarias.**

### **1.- Regulación:**

1.- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2.- Vías Pecuarias:

- Ley de Andalucía 17/1999 de 28 de diciembre de medidas administrativas y fiscales, respecto a la desafectación de vías pecuarias en SU o SUP que tengan las características de SU.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **2.- Limitaciones a la propiedad:**

Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

### **3.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la

alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, el instrumento de ordenación que se elabore tiene que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución.

En estos casos la consideración como suelo no urbanizable de protección especial vincula a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación.

- Iniciado el trámite de redacción del respectivo planeamiento urbanístico general, el Ayuntamiento debe recabar obligatoriamente información a la Consejería de medio ambiente sobre la situación de vías pecuarias existentes en el perímetro a ordenar. Plazo para evacuarse: El citado informe debe evacuarse en el plazo máximo de **1 mes**.

De constar en el mencionado informe la existencia de vías pecuarias, el mantenimiento de su trazado actual o la alternativa al mismo debe incluirse en el Plan así como en el EIA exigible, en su caso, a tenor de lo dispuesto en la L Andalucía 7/1994 de Protección Ambiental.

- Con carácter previo a la aprobación inicial del plan, se ha de solicitar a la citada Consejería que informe sobre las posibles modificaciones de trazado propuestas, sin perjuicio del resultado del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Plazo para evacuarse: El citado informe debe evacuarse en el plazo máximo de **1 mes**.

- El trámite de información pública preceptivo para la modificación de trazado se entiende cumplimentado con la información pública existente en el procedimiento de aprobación del correspondiente planeamiento urbanístico.

- Formulada la DIA, el Ayuntamiento proseguirá con los trámites necesarios para la aprobación definitiva del mismo.

- Aprobado definitivamente el plan, y una vez aportados los terrenos necesarios para el nuevo trazado de la vía pecuaria, el Secretario General Técnico de Medio Ambiente, previa desafectación, dictará resolución aprobatoria de la modificación del trazado, considerando las vías pecuarias en su nuevo trazado como bien de dominio público, clasificadas y deslindadas.

- Reglas transitorias. Los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente **como urbanos o urbanizables** que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, procederá a su desafectación.

- No se incluyen aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano que carezca de continuidad respecto del núcleo urbano principal y el grado de edificación no sea superior al 50% respecto a la superficie total del tramo de la vía pecuaria afectado.

- Ejecución del planeamiento: La ejecución material que conllevan la modificación del trazado de una vía pecuaria no pueden llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución de desafectación.

## 8.6. Puertos:

***Apartado a): Puertos de interés general .***

**1.- Regulación:**

- Ley 27/1992 de 24 de Noviembre de Puertos y Marina Mercante.
- Ley 48/2003, de 26 de noviembre de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

**2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

El Plan General debe clasificarlo como "Sistema General Portuario" a desarrollar a través de Plan Especial.

***Apartado b): Puertos Deportivos en Andalucía:*****1.- Regulación:**

- Regulación: Ley 8/1988, de 2 de noviembre de Puertos Deportivos en Andalucía

**2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Es requisito imprescindible para el otorgamiento de la concesión administrativa de construcción y explotación de un puerto deportivo, zona portuaria de uso náutico-deportivo o instalación ligera náutico-deportiva, que éstas resulten adecuadas respecto de la legislación urbanística y compatibles con el planeamiento general vigente, quedando en suspenso la resolución de la concesión, en tanto no se haya terminado el procedimiento que garantice la adecuación y compatibilidad urbanística.

**8.7. Aeropuertos.****1.- Regulación:**

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea.
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero, de servidumbres aeronáuticas
- Real Decreto 943/1987 de 3 de Julio de Modificación de las servidumbres aeronáuticas en Málaga.
- RD 2591/1998, de 4 diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio
- Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado definitivamente por Orden de 25 de julio de 2001 (BOE 9 de agosto de 2001).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

**2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

El planeamiento territorial, el urbanístico y cualesquiera otros que ordenen ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, han de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos.

**8.8. Ruido.****1.- Regulación:**

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Decreto 326/2003, de 25 noviembre de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, aprobatorio del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

## **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

La planificación y el ejercicio de competencias estatales, generales o sectoriales, que incidan en la ordenación del territorio, la planificación general territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en esta Ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de aquéllas.

El Planeamiento territorial y urbanístico vigente a la entrada en vigor del Decreto 326/2003 (18 de marzo de 2004) deberá adaptarse a sus previsiones en los términos y plazos establecidos en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## **8.9. Defensa nacional.**

### **1.- Regulación:**

- Ley 8/1975 de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

- D. 689/1978 de 10 de febrero aprobatorio de Reglamento de la Ley 8/1975

- Disposición adicional primera de la Ley núm. 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esa incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

## **8.10. Explosivos.**

### **1.- Regulación:**

- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana

- Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de explosivos e Instrucción técnica complementaria número 11.

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Deberá ser preceptivo y favorable el informe del Ministerio de Industria y Energía cuando se pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias de emplazamiento indicadas en la instrucción técnica complementaria número 11, que no tuviera tales calificaciones en el momento de obtener la licencia municipal para el establecimiento de las fábricas.

## **8.11. Minas.**

### **1.- Regulación:**

- D. 2857/78 de 25 de agosto, aprobatorio del Reglamento General para el Régimen de la minería.

## **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Se contienen las siguientes normas de Incidencia en la calificación y utilización del suelo, referidas a obras e instalaciones existentes antes del inicio de las labores mineras, no a las posteriores. En consecuencia, no pueden realizarse labores mineras:

- a) A distancia inferior a 40 metros de edificios, puentes o conducciones de agua, contados desde sus muros exteriores..
- b) A distancia inferior a 40 metros de ferrocarriles, desde la línea inferior de los taludes, superior de los desmontes, borde exterior de las cunetas más próximas.
- c) Sin respetar las distancias áticas de autopistas, autovías y carreteras.
- d) A menos de 100 metros de alumbramientos, canales (desde la línea exterior del camino de sirga), acequias, abrevaderos (desde la línea exterior que más se acerque al punto de referencia) y fuentes públicas (desde la parte exterior del pilón o desde donde se depositen las aguas).
- e) Dentro de los perímetros de protección de baños o aguas minero-medicinales, termales o recursos geotérmicos.
- f) A menos de 1.400 metros de los puntos fortificados e Instalaciones militares, salvo autorización en este caso (medidos desde las obras de defensa más próximas al punto de actuación pretendida)
- g) Sin respetar las distancias mínimas fijadas por la administración hidráulica competente, en proximidades de embalses, pantanos, vasos y obras anejas, como aliviaderos y desagües.

Todo ello al margen de la competencia urbanística o de actividades clasificadas, de modo que la autorización o concesión minera para la explotación de un yacimiento no exonera de la preceptiva licencia municipal urbanística o de actividad, en su caso.

## **8.12. Agricultura.**

### **1.- Regulación:**

- D. 118/1973 de 12 de enero de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones agrarias.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Grupo 1. Unidad mínima de cultivo fijada para el municipio de Malaga

- Secano: 3,00 hectáreas.
- Regadío: 0,25 hectáreas.

### **8.13. Barreras urbanísticas y arquitectónicas.**

#### **1.- Regulación:**

- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

- Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

#### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Como establece la Ley 1/1999, la planificación territorial y urbanística atenderá a que los medios urbanos e interurbanos resulten accesibles. Para ello, los planes de ordenación urbana contemplarán la accesibilidad de manera expresa en sus estudios y determinaciones; A tal efecto la planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que éstos resulten accesibles a las personas con discapacidad, por tanto los distintos instrumentos de planeamiento, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de la presente Ley y de las normas que la desarrollen.

El cumplimiento de las previsiones contenidas en el Decreto 72/1992 y de las normas que lo desarrollen, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y proyectos de todo tipo, para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso de suelo y para el otorgamiento de cualquier concesión o autorización administrativa.

### **8.14. Telecomunicaciones.**

#### **1.- Regulación:**

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- RD 844/1989 de 7 de julio aprobatorio del Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1987 de Ordenación de la Telecomunicaciones en relación con el Dominio Público Radioeléctrico.

#### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Los órganos encargados de la redacción de los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recabar, tras la aprobación inicial, del órgano competente del Ministerio de Fomento el oportuno informe, a efectos de determinar las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones, así como recoger las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones señaladas en los informes del Ministerio de Fomento.

### **8.15. Medio Ambiente.**

#### **1.- Regulación:**

1.- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Monumento Natural de Andalucía: Decreto 225/1999, de 9 de noviembre.

2.- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

3.- Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y la fauna silvestres.

4.- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales

5.- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental

6.- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos

7.- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna silvestres.

#### **Desarrollo Reglamentario:**

- Decreto 283/1995 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 292/1995 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Decreto 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el reglamento de la calidad de las aguas litorales
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.
- Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 95/2003 de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre aprobatorio del Reglamento Forestal de Andalucía
- Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales.

6.- Disposiciones sobre vertido al dominio publico marítimo y servidumbre de protección:

- Decreto 97/1994, de 3 de mayo, de asignación de competencias en materia de vertidos al dominio público marítimo-terrestre y de usos en zona de servidumbre de protección

- Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección

**2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico : Singularidades de la tramitación del ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) en la planificación urbana:**

- Aprobación inicial del documento de planeamiento.
- Remisión del expediente completo a la Consejería de Medio Ambiente (CMA).
- Anuncio de la información pública que deberá contener manifestación expresa de que tiene por objeto, asimismo, el EIA.
- Remisión a la CMA una vez concluido el trámite de información pública de las alegaciones.
- Informe por la CMA de las alegaciones de carácter ambiental que se formulen y remitirá al Ayuntamiento la Declaración Previa de Impacto Ambiental en un plazo máximo de 2 meses.
- Plazo para impulsar el expte. por el Ayto: Transcurridos el plazo se procederá a impulsar el expte por sus cauces reglamentarios, entendiéndose su conformidad con el instrumento de planeamiento presentado, procediendo a:
  - Aprobación provisional por el Ayuntamiento
  - Remisión, tras la aprobación provisional del expediente completo para que proceda a formular la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), en el plazo máximo de 1 mes.
  - Plazo para impulsar el expte. por el Ayto: Transcurridos el plazo se procederá a impulsar el expte requiriendo a la CMA a que proceda a formular la D.I.A.
  - Si ésta no la remite en el plazo de ese mes y 10 días más desde que se efectúe el requerimiento, se entiende producida la D.I.A. por silencio positivo, prevaleciendo las determinaciones del EIA.
- Aprobación definitiva.

## **8.16. Montes y desarrollo rural.**

### **1.- Regulación:**

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, forestal de Andalucía.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

## **8.17. Hidrocarburos.**

### **1.- Regulación:**

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el

emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

## **8.18. Sector eléctrico.**

### **1.- Regulación:**

- Ley 54/1997, de 27 noviembre, de Regulación del sector eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Respecto a las redes de distribución eléctrica de alta tensión, se definen las Servidumbres de paso aéreo de energía eléctrica de acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000), que afectan a las líneas del término municipal de Malaga:

*“La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*

- a. El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
- c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
- d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c anterior”*

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162

*“ En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”.*

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

## **8.19. Sanidad, turismo y policía mortuoria:**

### ***Apartado a): Disposiciones sanitarias:***

#### **1.- Regulación:**

- Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.
- Decreto 16/1994, de 25 de Enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitarios

#### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

La solicitud de autorización de instalación, previa a la creación, modificación o traslado de un centro o establecimiento sanitario, se dirigirá al órgano competente, a través de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Salud, y se presentará, por duplicado, acompañada de la documentación necesaria para justificar su adecuación a las condiciones exigidas por la normativa específica y, en todo caso, cédula urbanística, u otro documento sustitutorio, que acredite que no existe impedimento que haga inviable o incompatible con la normativa urbanística aplicable, el uso y actividad que se solicita.

### ***Apartado b): Disposiciones sobre turismo:***

#### **1.- Regulación:**

- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
- Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo de Andalucía
- Decreto 158/2002, de 28 de mayo, de municipio turístico

#### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

El Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, siguiendo la Ley del Turismo, señala que los establecimientos hoteleros, atendiendo a su ubicación, se clasifican en las modalidades de:

- a) Playa.
- b) Ciudad.
- c) Rural.
- d) Carretera.

- Como requisitos en la modalidad de playa se establecen, entre otros los siguientes: Por cada unidad de alojamiento de los establecimientos hoteleros de playa ubicados en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado, cualquiera que sea su categoría, se deberá disponer de 110 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta, excepto en hoteles de "Gran Lujo", que será necesario 150 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta.
- Como requisitos en la modalidad rural se establecen, entro otros los siguientes: Además, los que se ubiquen en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, por permitirlo la normativa urbanística o el planeamiento territorial o urbanístico, contando con la autorización urbanística preceptiva, deberán reunir los siguientes requisitos:
  - a) La unidad parcelaria apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por trescientos (300) el número de unidades alojativas, con un mínimo de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).
  - b) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales, paisajísticos o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.
- Como requisitos en la modalidad en la modalidad de carretera: La unidad parcelaria apta para la edificación en un área o zona de servicio deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar ciento cincuenta (150) por el número de unidades alojativas, no pudiendo superar el establecimiento las dos plantas, además de la baja.

#### ***Apartado c): Policía mortuoria.***

##### **1.- Regulación:**

- Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 95/2001, de 3 abril de la Junta de Andalucía aprobatorio del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

##### **2.- Requisitos de emplazamiento de los cementerios.**

El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los terrenos serán permeables.
- b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
- c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

Se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

### **3.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

La ubicación de tanatorios y crematorios será coherente con la ordenación urbanística.

En relación con los expedientes de construcción y ampliación de cementerios deberán incluir, entre otra, la siguiente documentación:

- Informe emitido por el Ayuntamiento, en el que conste que el emplazamiento que se pretende es el previsto en el planeamiento urbanístico vigente.

No obstante, las diferentes figuras del planeamiento urbanístico, en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, deberán ajustarse a las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas por el citado Decreto 95/2001.

## **8.20. Patrimonio Histórico-artístico.**

### **1.- Regulación:**

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía
- Decreto 4/93 de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía .
- Decreto 19/95 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía .
- Decreto 32/1993 de 16 de Marzo (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico. Singularidades de la tramitación de la revisión o modificación del planeamiento urbanístico.**

La revisión o modificación del planeamiento urbanístico en las áreas afecten a bienes inmuebles catalogados de Interés Cultural, se someterá a informe vinculante de la Consejería de Cultura.

- Notificación del acuerdo de aprobación inicial a la Consejería de Cultura de la J.A.
- Momento de solicitarlo: Tras la aprobación inicial o provisional, según proceda.
- Plazo para pronunciarse: 3 meses, transcurridos, se entenderá emitido con carácter favorable.

El planeamiento territorial o urbanístico, así como los planes y programas de actuación que afecten a Zonas de Servidumbre Arqueológica precisarán el informe favorable de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, quien deberá emitirlo una vez que los documentos hayan adoptado su redacción final y antes de ser sometidos a aprobación definitiva.

## **8.21. Señales geodésicas.**

### **1.- Regulación:**

- Ley 11/1975, de 12 de marzo sobre Señales Geodésicas y Geofísicas.
- Real Decreto 2421/1978, de 2 junio, Reglamento de Ley 12-3-1975, sobre Régimen Jurídico de Señales.

## **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Cuando se proyecte en cualquiera de los predios sirvientes de una señal, excepto en aquellos en que la servidumbre sea exclusivamente de paso, la construcción de alguna cerca, edificación o instalación de cualquier tipo, será preceptivo solicitar y obtener previamente autorización de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, quien para decidir sobre la procedencia de tal petición, podrá exigir la presentación del proyecto y citar a los técnicos responsables del mismo y a la propiedad.

En caso de que la construcción proyectada perturbara el uso de las señales, dicha Dirección General comunicará al peticionario el impedimento que exista, para que éste pueda optar entre modificar su proyecto en consecuencia, o solicitar el cambio de emplazamiento de la señal, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 11/1975, sin perjuicio de poder recurrir contra esta resolución con arreglo a la Ley de Procedimiento Administrativo.

### **8.22. Deporte.**

#### **1.- Regulación:**

- Artículo 3 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo
- Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte
- Decreto 236/1999, de 13 de diciembre, del régimen sancionador y disciplinario deportivo
- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Plan General del Deporte de Andalucía aprobado por acuerdo, de 27 de enero de 2004, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.
- Mapa de comarcas de Andalucía a efectos de la planificación de la oferta turística y deportiva, aprobado por Orden de la Consejería de Turismo y Deporte de 14 de marzo de 2003.

#### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Es competencia del municipio el establecimiento y obtención de reservas de suelo para Instalaciones deportivas en los términos establecidos en la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

El planeamiento urbanístico debe establecer las reservas de suelo necesarias para el desarrollo de las actuaciones previstas en los planes locales de Instalaciones deportivas, que desarrollan el Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía. Dicho plan es elaborado por la consejería competente en materia de deporte, a través del procedimiento que se establezca reglamentariamente de acuerdo con la normativa vigente en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

Mención especial merecen los Planes locales de instalaciones deportivas que el municipio podrá elaborar y concretar las actuaciones, en desarrollo de las determinaciones del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, teniendo entre sus fines el establecer previsiones sobre instalaciones deportivas para la dotación, por los planes de urbanismo, de las reservas de suelo correspondientes, proporcionando a la población las instalaciones deportivas necesarias para la práctica del deporte y el desarrollo de competiciones deportivas.

En relación con los planes locales, que deben aprobarse en el plazo máximo de un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Director de Instalaciones Deportivas (D Andalucía 144/2001 disp. adic.2a) conviene destacar lo siguiente:

- En el supuesto de que las determinaciones sobre instalaciones de las indicadas contenidas en un plan local no se ajusten al planeamiento urbanístico, es preciso modificar o revisar éste con carácter previo a la aprobación de aquél.
- Las reservas de suelo destinadas a zonas deportivas establecidas en estos planes pueden Computarse en los planes parciales a los efectos de LS/92 art.83.2.c) y RP Anexo (nº 2301 s.).
- El contenido de los planes locales sirve de referencia para el posible Incremento de los porcentajes y módulos reservados a zonas deportivas, establecidos como mínimos obligatorios para los planes parciales en el precepto citado.
- Las modificaciones de planeamiento en municipios que cuenten con plan local de instalaciones deportivas, que supongan alteración sustancial o eliminación de los espacios o reservas para tales instalaciones, precisan informe de la Consejería de Turismo y Deporte sobre la necesidad de adaptar el plan local.
- La aprobación de proyectos en aplicación de estos planes produce efecto de legitimación de expropiaciones (declaración de utilidad pública/interés social, ocupación temporal, imposición de servidumbres).

### 8.23. Comercio, espectáculos públicos y actividades recreativas.

#### ***Apartado a): Comercio.***

##### **1.- Regulación:**

1.- Comercio: Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.

##### **2.- Interrelación con el planeamiento urbanístico.**

Se considera gran establecimiento comercial todo establecimiento individual o colectivo -centro comercial- dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los valores siguientes:

Superficie	Población del municipio
2.500 m <sup>2</sup>	Más 25.000 habitantes
1.300 m <sup>2</sup>	Entre 10.000 y 25.000 habitantes
1.000 m <sup>2</sup>	Menos 10.000 habitantes

Es superficie útil para exposición y venta aquélla en la que se almacenen artículos para su venta directa, esté cubierta o no, y sea utilizable efectivamente por el consumidor, exceptuando los aparcamientos.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, maquinaria, materiales para la construcción,

mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

No pierde su consideración de gran establecimiento comercial el establecimiento que, teniendo una superficie de venta superior a las indicadas, forme parte, a su vez, de un centro comercial.

Se excluyen de tal concepto los mercados de abastos. Por contra, se equiparan los establecimientos de descuento con superficie superior a 400 m<sup>2</sup>.

En relación con el procedimiento de otorgamiento de las licencias comerciales, resulta necesaria la preceptiva licencia comercial concedida por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte para la instalación, traslado o ampliación de la superficie útil para la exposición y venta al público o cambio de actividad de los grandes establecimientos comerciales o la instalación de los establecimientos de descuento y de venta de restos de fábrica, tal y como ha quedado definida.

A tal efecto el otorgamiento de la licencia comercial preceptiva se configura en todo caso como previa a la solicitud de cualquier licencia municipal, debiéndose aportar junto a ésta. Por tanto el promotor o promotores de un gran establecimiento comercial dirigirán la solicitud de la licencia comercial a la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte acompañada, entre otra, de la siguiente documentación:

- La exigida por la L. Andalucía 7/1994, de protección ambiental y las normas que la desarrollen para la obtención del informe ambiental;

Certificación del Ayuntamiento en cuyo municipio se pretenda la actuación, sobre la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones que, respecto a los usos del suelo afectado, se contienen en el planeamiento urbanístico vigente.

En el supuesto de no contemplarse en el planeamiento urbanístico vigente, se acompañará la documentación prevista en el artículo 31 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y normas e instrumentos de ordenación que la desarrollen, para su sometimiento al informe previsto en el artículo 30 de la misma.

- Aquélla que permita valorar los efectos de la instalación que se propone en relación con los factores establecidos la Ley respecto de la ubicación y circunstancias de la instalación.

La consejería solicita informe -entre otros- a los órganos competentes en materia de ordenación del territorio y al ayuntamiento en cuyo territorio haya de implantarse el centro.

El informe municipal, que deberá adoptarse mediante acuerdo motivado del Pleno de la Corporación en el plazo máximo de dos meses, habrá de pronunciarse sobre la idoneidad del proyecto (adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial en vigor) y, expresamente, sobre la

saturación del sistema viario por el incremento de desplazamientos, la accesibilidad y aparcamientos y las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas, así como las de suministro de energía eléctrica.

***Apartado b): Espectáculos públicos y actividades recreativas.***

**1.- Regulación e interrelación con el planeamiento urbanístico.**

**1.- Reglamento de Hipódromos y Apuestas Hípicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 295/1995, de 19 de diciembre.**

El Ayuntamiento, deberá emitir informe sobre la conveniencia o no del establecimiento; el Ayuntamiento, asimismo, informará también sobre la idoneidad y conformidad de localización a tenor de los usos señalados para la zona por el ordenamiento urbanístico.

En el supuesto de que las actividades se pretendan desarrollar en suelo no urbanizable, se unirá a dicho informe el correspondiente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el previsto en el artículo 30 de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el supuesto de que tal actividad no se encuentre contemplada en el planeamiento urbanístico.

**2.- Decreto 229/1988, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Casinos de Juego de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

La Diputación y el Ayuntamiento deberá emitir informe sobre la conveniencia o no del establecimiento: el Ayuntamiento deberá informar también sobre la conformidad de su localización en los usos señalados para la zona por el ordenamiento urbanístico así como del resultado de la información pública de los vecinos que vivan a menos de cien metros del perímetro exterior de las fincas o inmuebles en que se pretende instalar el Casino.

**3.- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía**

Los Parques Acuáticos al aire libre podrán ubicarse en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma, siempre que el emplazamiento y características de las instalaciones, resulten compatibles con el planeamiento urbanístico vigente del término municipal en que se localicen.