



## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA. FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO

1. En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del Plan General, se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas Normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado.
2. En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Málaga adaptará la normativa del PEPRI Centro, en relación con la protección de los edificios, y actualizará, si así se considera, el catálogo de edificios protegidos.

### SEGUNDA. FORMULACIÓN DE ORDENANZAS

1. En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con lo establecido en el art. 64 de la LOUA, aprobará una Ordenanza de Valores del Suelo comprensiva del cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo, expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 23 y siguientes de la LOUA y del mismo modo que se ha elaborado una Ordenanza Municipal de Urbanización, el Ayuntamiento considerará la oportunidad de redactar una Ordenanza Municipal de Edificación que complemente la del PGOU en todos aquellos aspectos morfológicos y estéticos, que puedan ser exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.
3. De igual modo se procederá a adaptar a las previsiones y contenidos de este Plan las Ordenanzas Municipales vigentes con incidencia en la actividad urbanística.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Parciales, aprobados definitivamente, de sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio y cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento aprobado (**PA y PAM**) delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número tres de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Programas de Actuación y de Sectorización aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los ámbitos de Planeamiento Aprobado expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustaran a las determinaciones establecidas para estos ámbitos que le sean de aplicación concreta.
3. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997 y que se reconozcan en el presente Plan como ámbitos de Planeamiento Aprobado (PA y PAM), permanecerán en vigor de conformidad con lo dispuesto en los Títulos XI, XIII y XV de estas Normas.
4. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los ámbitos de Planeamiento Aprobado (PA y PAM), quedan derogados, aplicándose las mismas reglas que en el punto número uno de este artículo.
5. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en el Título X de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento de Protección aprobados.
6. En los ámbitos de Planeamiento Aprobado de Suelo Urbano y Urbanizable (PA y PAM) que se contienen en las Fichas del Anexo I y que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dichas

### Disposiciones Finales



parcelas será la establecida por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.

**PRIMERA BIS. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PENDIENTE DE SER APROBADO DEFINITIVAMENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. Los ámbitos identificados por este Plan General como suelo urbanizable transitorio, que se corresponden con sectores del suelo urbanizable programado del Plan General anterior, son los siguientes:

**PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:**

**ZONA DE CHURRIANA**

PA-CH.10 (T) SUP-CH.10 DOS HERMANAS

**ZONA DE GUADALHORCE**

PA-G.9 (T) SUP-G.2 HAZA DE LA CRUZ

**ZONA DE LITORAL ESTE**

PA-LE.8 (T) SUNP-LE.2 LAS NIÑAS

**ZONA DE PEDRIZAS**

PA-PD.9 (T) SUP-PD.2 "MORALES"

**PLANEAMIENTOS MODIFICADOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:**

**ZONA DE GUADALHORCE**

PAM-G.5 (T) SUP-G.8 VILLAROSA I

**ZONA DE LITORAL OESTE**

PAM-LO.6 (T) SUP-LO.1 TORRE DEL RIO

Y como suelo urbano transitorio, que se corresponden con sectores del suelo urbano del Plan General anterior, los siguientes:

**PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:**

**ZONA DE CAMPANILLAS**

PA-CA.7 (T) PERI-CA.6 HUERTECILLA MAÑAS

**ZONA DE PUERTO DE LA TORRE**

PA-PT.1 (T) PE-PT.2 SAN JOAQUÍN

PA-PT.2 (T) PE-PT.3 EL LLANILLO I

PA-PT.3 (T) PE-PT.4 ARROYO ESPAÑA

**PLANEAMIENTOS MODIFICADOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:****ZONA DE CAMPANILLAS**

PAM-CA.2 (T) PERI-CA.3 COLMENAREJO

**ZONA DE LITORAL ESTE**

PAM-LE.5 (T) PERI-LE.5 LA MOSCA

Cuentan con avanzados procesos de tramitación administrativa de sus respectivos planeamientos de desarrollo, encontrándose pendientes de aprobación definitiva. Sus propuestas de ordenación pormenorizada son asumidas por esta Revisión genéricamente, previendo que la aprobación definitiva de sus planeamientos de desarrollo, acontezca con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Revisión.

En consecuencia, de aprobarse definitivamente su Plan respectivo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, el ámbito territorial del sector o ámbito aprobado, se considerará a todos los efectos como Suelo Urbanizable Ordenado, o Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, siendo plenamente aplicable las disposiciones contenidas en los artículos 11.1.12 relativo a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento en trámite (PA-T) y 13.1.14 relativo a los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en trámite (PA-T) de estas Normas, y siendo identificado como Ámbito de Planeamiento Incorporado a los efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

2. En otro caso, de no aprobarse definitivamente el respectivo planeamiento de desarrollo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el Sector en cuestión tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado Remitido, aplicándose íntegramente el régimen que para esta categoría de suelo se prevén en estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de que pueda proseguir la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo incoado conforme a las determinaciones sustantivas establecidas en el PGOU/97 para cada uno de ellos hasta alcanzar la aprobación definitiva (conforme a los requerimientos de las Administraciones competentes para la emisión de informes sectoriales vinculantes y las observaciones que pueda realizar la Administración Urbanística que tiene encomendada la potestad de la resolución de aprobación definitiva).
3. No obstante, si en alguno de los sectores o ámbitos a los que se refiere esta Disposición Adicional, se decretase la caducidad del expediente o en la hipótesis de la denegación justificada de su planeamiento de desarrollo por parte del órgano competente para la resolución de aprobación definitiva, además de considerarse el ámbito o ámbitos en el que concurra alguna de estas circunstancias como suelo urbanizable sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado Remitido, -con aplicación íntegra del régimen jurídico establecido por estas Normas para estas categorías-, deberá procederse a la formulación en el plazo máximo de un año de un nuevo instrumento de ordenación pormenorizada para su correspondiente tramitación sujeto a las determinaciones que sobre uso global, densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio de referencia del área de reparto, y demás elementos de la ordenación que se establecían por el

**Disposiciones Finales**

anterior Plan General en la ficha respectiva, que se asumen por esta Revisión como ordenación estructural, sin perjuicio de la obligatoriedad de incluir el porcentaje de viviendas protegidas en la cuantía del 30% de la edificabilidad residencial atribuida en el caso de que el sector (dentro del límite máximo de densidad establecida en el planeamiento general anterior) contara con una densidad igual o mayor a 15 viviendas por hectárea.

## **SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.**

1. Las parcelas de suelo urbano que tengan una superficie inferior a la establecida como mínima en la ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, no tengan la posibilidad de agregación y se encuentren en algunas de las situaciones que a continuación se especifican, podrán ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente:
  - a) Parcelas que estén registradas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de 1983.
  - b) Parcelas registradas como consecuencia de segregaciones legales efectuadas al amparo del planeamiento anterior.
  - c) Parcelas registradas cuya superficie bruta no es inferior a la marcada como mínima pero que, al estar afectadas por ajustes de alineaciones y otras posibles determinaciones, tienen una superficie neta inferior.
2. Incluso en el caso de que se cumpla con la superficie de parcela mínima prevista en este Plan, en modo alguno serán edificable aquellas parcelas de suelo urbano, registradas o no, cuyas superficies sirvieron para el computo de edificabilidades de construcciones erigidas al amparo de planeamientos anteriores, salvo que el presente Plan haya incrementado aquellas con la nueva ordenanza asignada.

## **TERCERA. ORDENANZAS DE DESARROLLO Y ORDENANZAS CON INCIDENCIA URBANÍSTICA.**

En tanto no se formulen y aprueben por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales para el desarrollo de este Plan, o se adapten a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas Municipales vigentes con incidencia en la actividad urbanística, aspectos ambos previstos en las Disposición Adicional Primera, seguirán aplicándose éstas en cuanto no se opongan a lo previsto en este Plan General y en su Normativa urbanística.

## **CUARTA. PEPRI-CENTRO Y PERI TRINIDAD-PERCHEL.**

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga y el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel, se declaran expresamente vigentes en sus respectivos ámbitos salvo las correcciones que realiza este PGOU recogidas tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras" como en sus fichas urbanísticas correspondientes del PAM-Centro y del PAM-**Disposiciones Finales**



Trinidad-Perchel, así como en la Ordenanza de la Ciudad Histórica.

**QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES PARA SECTORES, AREAS O ÁMBITOS DELIMITADOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DONDE EI PGOU PROPUGNA EL CAMBIO DE USO PRODUCTIVO O INDUSTRIAL A USO RESIDENCIAL.**

1. Los usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones preexistentes e implantados con anterioridad a la aprobación de la Revisión del presente Documento de Revisión del PGOU en los sectores, áreas o ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que este plan haya establecido el cambio a uso residencial y que resulten incompatibles con la nueva ordenación, sea dicha incompatibilidad total o parcial, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, con el régimen que en este precepto se establece:
  - 1.1. Hasta la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, podrán ser autorizadas con carácter excepcional, y siempre que no impidan o dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo previsto, toda clase de:
    - a) Obras de reparación, conservación, reforma o adaptación en los siguientes supuestos:
      - a.1 Cuando lo exija la estricta conservación de la habitabilidad, higiene, ornato o utilización conforme al uso o actividad implantado.
      - a.2 Cuando sean consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias que regulen la actividad o uso implantado.
      - a.3 Cuando sean exigidas por la Administración por motivos de seguridad o semejantes.
    - b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.
  - 1.2. Tras la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, sólo podrán ser autorizadas con carácter excepcional las obras previstas en el apartado 1.1. a) anterior.
2. Las obras autorizadas con carácter excepcional, definidas en los párrafos anteriores, nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones, presumiéndose ilegales cualesquiera otras obras no autorizadas expresamente.
3. Tras la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, en ningún caso será posible cambiar el uso o actividad implantados en las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en los ámbitos de los instrumentos de planeamiento delimitados sobre suelos productivos o industriales donde este plan haya establecido el cambio a uso residencial, salvo aquellos usos o actividades expresamente declarados compatibles con los usos o actividades preexistentes e implantados en la correspondiente ficha urbanística.

Hasta que se ejecute el planeamiento, serán transmisibles por cualquier título los  
**Disposiciones Finales**



derechos, permisos, autorización y licencias de usos y actividades implantadas y preexistentes, debiéndose hacer constar expresamente en los citados títulos que tales usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

4. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

#### **SEXTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que este Plan General disponga otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

#### **SEPTIMA. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES YA EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
  - 1.1. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agrícola, forestal o ganadera y que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenanza de conformidad con lo establecido en el art. 15.4.5 de la presente normativa, posibilitándose, siempre que no suponga aumento del volumen edificable, obras de reparación, conservación, consolidación, reforma o adaptación en los siguientes supuestos:
    - a.1 Cuando lo exija la estricta conservación de la habitabilidad, higiene, ornato, accesibilidad de la vivienda.
    - a.2 Cuando sean consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias.
    - a.3 Cuando sean exigidas por la Administración por motivos de seguridad o semejantes.
  - 1.2. El régimen establecido en el apartado anterior le será de aplicación igualmente a las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas en las que concurren las circunstancias anteriores.

#### **Disposiciones Finales**





- 1.3. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras reguladas en el apartado 1.1 anterior, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad calificada para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la estricta conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, únicamente podrán realizarse las obras reguladas en el apartado 1.1 anterior, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

#### **OCTAVA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO APROBADOS.**

Los terrenos clasificados como suelo urbano, o en su caso urbanizable por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de éste hubieran suscrito sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno en los que se concretan las distintas contraprestaciones, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos.

En este caso, además de los deberes correspondientes a la categoría de suelo a la que se adscriban los terrenos, serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

## DISPOSICION DEROGATORIA

### ÚNICA.

Queda derogada la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada definitivamente mediante resolución de 10 de Julio de 1997 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, (BOJA de 26 de Julio de 1997), junto con la documentación técnica denominada "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga fechado en Julio/98" aprobada mediante acuerdo plenario municipal de 5 de noviembre de 1998, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título XV de la Normativa, relativo al Régimen Transitorio y en las Disposiciones Transitorias de la presente normativa.