

EM-AG-45

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ALHAURÍN EL GRANDE

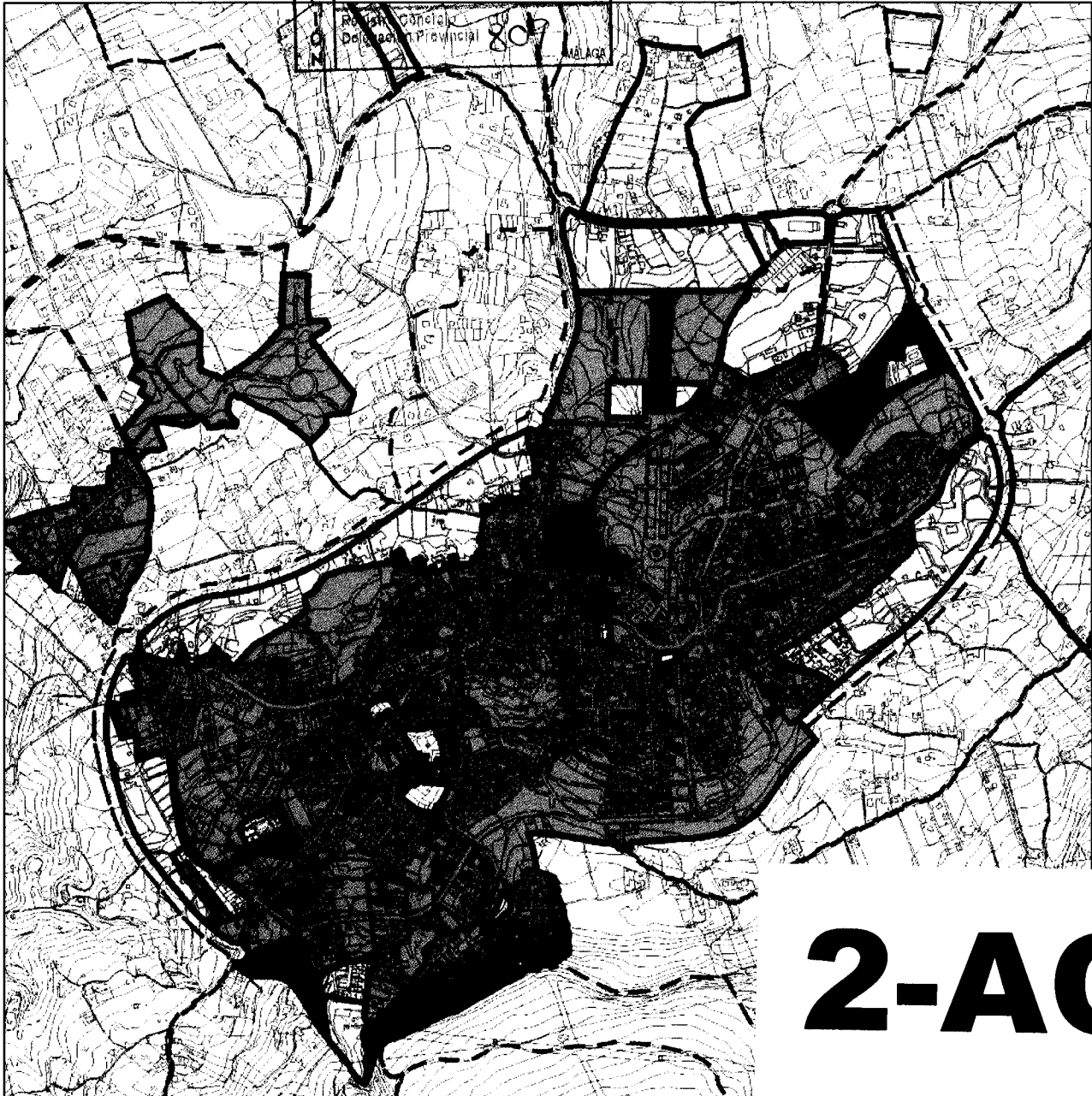
0000001

AYUNTAMIENTO DE ALHAURIN EL GRANDE (Málaga)

3 ABR 2010

REGISTRO DE ENTRADA N° 8356

RECEPCION CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA 04 MAYO 2010



2-AG

MEMORIA GENERAL

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO Fdo.: Andrés Guerrero Pérez



Excelentísimo Ayto. de Alhaurín el Grande

sopde.es Sociedad de Planificación y Desarrollo

Sociedad de Planificación y Desarrollo, S.A

ÍNDICE

1. Concepto y contenido de la adaptación parcial	2
1.1) Antecedentes y concepto de adaptación parcial.....	2
1.2) Contenido y alcance de la adaptación parcial	3
2. Información, análisis y diagnóstico del planeamiento urbanístico vigente	8
2.1) Planeamiento General vigente	8
2.2) Modificaciones aprobadas del PGOU vigente	9
2.3) Clases y categorías de suelo en el planeamiento vigente	11
2.4) Planeamiento de desarrollo incorporado a la ordenación urbanística	12
2.5) Proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente	16
3. Descripción y justificación de los criterios de adaptación.....	18
3.1) Clasificación y categorías de suelo.....	18
3.2) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida	32
3.3) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	45
3.4) Usos, densidades y edificabilidades globales.....	49
3.5) Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	51
3.6) Espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección.....	52
3.7) Previsiones generales de programación y gestión.....	58
3.8) Definición de la red de tráfico.....	59
3.9) Sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.....	61
3.10) Dotaciones, densidades y edificabilidades en unidades de ejecución y sectores.....	62
4. Participación de las administraciones sectoriales.....	63
5. Equipo redactor	65

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1) ANTECEDENTES Y CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

En septiembre de 2004 se iniciaron los trabajos de revisión y adaptación a la LOUA del PGOU de Alhaurín el Grande. En octubre de ese mismo año se terminaron los Documentos de Información Urbanística y Diagnostico Previo al PGOU, aprobándose por Pleno de la Corporación el Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación en agosto de 2007. Tras el trámite de Información Pública fueron analizadas las sugerencias recibidas comenzando la redacción del Documento para Aprobación Inicial del Plan General.

La entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) en diciembre de 2006 y, especialmente, el cambio de modelo impuesto por la aplicación de las limitaciones a los crecimientos residenciales, así como la apertura de información pública del Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) abrió un período de estudio y replanteamiento del modelo previsto y aconsejaron al Ayuntamiento de Alhaurín el Grande a paralizar transitoriamente los trabajos de elaboración del PGOU hasta que se den las condiciones normativas adecuadas. En mayo de 2008 se decidió por iniciativa municipal, como consecuencia de lo anterior, acometer la Adaptación Parcial del PGOU vigente.

En virtud de la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA, desde el 20 de enero de 2007, se encuentran suspendidas todas las posibles iniciativas para formular modificaciones estructurales del planeamiento general vigente no adaptado a la LOUA.

El instrumento de planeamiento general vigente de Alhaurín el Grande es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 27 de julio de 1994 y se encuentra prácticamente agotado en suelos residenciales de carácter turístico y con problemas de gestión en diversos sectores y especialmente en los suelos urbanos no consolidados de ensanche del casco histórico. Paralelamente se ha planteado la necesidad de nuevas iniciativas urbanísticas especialmente de carácter productivo y de reserva de suelo destinado a vivienda protegida. La demora que afecta a la revisión y adaptación del PGOU lleva a la imposibilidad legal de formular innovaciones

estructurales y, por consiguiente, de planificar y desarrollar las demandas antes descritas.

El Decreto 11/2008 de 22 de Febrero surge con la intención de desbloquear dicha situación y desarrollar procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, estableciendo una serie de medidas para agilizar y facilitar la Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general vigente. De este modo resultaría legalmente posible, incluso simultáneamente, tramitar modificaciones estructurales que se consideren justificadas y especialmente, las que tengan por objeto dotar al municipio de suelo destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelo dotacional y suelo industrial.

En consecuencia se trata de adaptar a la LOUA las determinaciones del planeamiento general vigente en cumplimiento estricto de las disposiciones del Capítulo II del Decreto 11/2008 y de la disposición transitoria segunda, párrafo primero, de la propia LOUA de forma que, ante la ausencia de revisión y adaptación a la LOUA del PGOU, Alhaurín el Grande tenga su planeamiento vigente adaptado a la LOUA y pueda aprobar innovaciones de planeamiento general que afecten a la ordenación estructural del municipio.

El Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) ha llevado en paralelo a la elaboración del presente documento de adaptación parcial su desarrollo y trámites administrativos publicándose su aprobación definitiva el 23 de julio de 2009. En el caso del municipio de Alhaurín el Grande, ha supuesto fundamentalmente la modificación de la estructura del suelo no urbanizable que esta adaptación parcial recoge.

1.2) CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El objeto del presente documento es adaptar parcialmente a la LOUA el PGOU vigente, el cual mantendrá su vigencia. Se trata en consecuencia de un procedimiento que no contempla alteración de la ordenación estructural y el modelo de ciudad establecido por el planeamiento general vigente. No se trata, en definitiva, de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico.

El Decreto 11/2008 y la propia LOUA establece que la adaptación parcial se referirá como mínimo al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural y, por consiguiente, no se

incluyen los planos de ordenación pormenorizada del planeamiento general.

El contenido de determinaciones adoptado para la Adaptación Parcial se articula en función de los siguientes conceptos básicos:

1. Clasificación de la totalidad del suelo municipal, delimitando superficies adscritas actualmente a cada clase y categoría de suelo. Se trata de adecuar a la LOUA la terminología relativa a la clasificación y categorización del suelo prevista en el PGOU vigente o a la resultante de su desarrollo, sin posibilidad de clasificar nuevos suelos.
2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir necesidades de vivienda protegida a través de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados en los que resulte preceptiva la reserva mínima del 30% de su techo edificable residencial. Se permiten correcciones de edificabilidad y densidad en dichos suelos que se justifiquen necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico vigente y sin que ello suponga modificar la regulación urbanística de dichos suelos.
3. Identificación de los sistemas generales y las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de carácter estructurante con inclusión de aquellos elementos dotacionales que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.
4. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, de conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente y con las correcciones que se justifiquen resultado de la obligada reserva de vivienda protegida, sin alteración de los aprovechamientos ni de la delimitación de las áreas de reparto existentes. Se establecen áreas homogéneas que superan el ámbito estricto de las ordenanzas, unidades de ejecución y sectores para delimitar ámbitos urbanos coherentes tanto por su localización como por su configuración formal y funcional.
5. Protección de los elementos que hayan sido declarados objeto de especial protección por la legislación sobre patrimonio histórico. Igualmente en la adaptación parcial han de reflejarse como suelo no urbanizable de especial protección, en su categoría correspondiente, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación

sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

6. Previsiones generales de programación y gestión relativas a la ordenación estructural en aquellos casos en los que no se encuentren contempladas por el PGOU vigente o se encuentren desfasadas.

Metodológicamente la elaboración del Documento de Adaptación Parcial se ha sometido al siguiente proceso:

1. Recopilación de toda la información existente relativa al planeamiento vigente. Comprende el Documento de PGOU aprobado definitivamente en 1994, las modificaciones posteriores aprobadas definitivamente y listado y documentos de ordenación de todos los instrumentos de desarrollo de dicho PGOU. Se recopilan además los planes sectoriales, definitivamente aprobados, con información de sus datos de tramitación y características urbanísticas.
2. Análisis de la citada información urbanística y sectorial obtenido al objeto de determinar:
 - La clasificación y categorización del suelo en la actualidad.
 - El régimen jurídico de los diferentes suelos y delimitar sus correspondientes ámbitos de gestión.
 - Usos, densidades y edificabilidades globales correspondientes a cada área o sector con las correcciones oportunas para mantener el aprovechamiento urbanístico donde se exija la reserva de suelo para vivienda protegida.
 - La incidencia de los proyectos e instrumentos de carácter sectorial en el suelo no urbanizable, en la protección de ámbitos o elementos en cualquier clase de suelo y en la red de equipamientos e infraestructuras del planeamiento vigente.
 - Los ajustes necesarios y objetivamente justificables de la normativa urbanística vigente y de las previsiones de programación y gestión del planeamiento vigente relativas a la ordenación estructural.
 - Elaboración de estudios de tráfico, aparcamientos y transporte público.
3. Síntesis y redacción del Documento de Adaptación Parcial estructurado según la siguiente documentación interna:

MEMORIA GENERAL

Memoria con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación. Se incluirá certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento

respecto de la participación de las administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de informes o pronunciamientos de éstos.

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

En el que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, incluyendo los Cuadros de Contenidos que actualizan las fichas urbanísticas y de gestión en las determinaciones resultantes de la adaptación parcial.

PLANOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

- Clasificación del Suelo
(E 1:10.000)
- Clasificación, Calificación Usos y Sistemas
(E 1:5.000 / E 1:2.000)
- Clasificación y Estructura Orgánica
(E 1:10.000)

PLANEAMIENTO ADAPTADO

- Clasificación y Estructura Orgánica
(E 1:10.000)
- Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
(E 1:5.000)
- Usos, Densidades y Edificabilidades Globales
(E 1:10.000 / E 1:5.000)
- Definición de la Red de Tráfico
(E 1:15.000)

ANEXO DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES

En el que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de las innovaciones aprobadas definitivamente, reflejando las modificaciones introducidas tanto gráficas como de contenido en su ficha modificada de planeamiento urbanístico.

ANEXO DE CERTIFICADOS

En el que se recogen los certificados de la Secretaría del Ayuntamiento de Alhaurín el Grande de los acuerdos de aprobación del planeamiento de desarrollo, de recepción de

obras y de urbanización conforme al artículo 4 del Decreto 11/2008.

En caso de contradicción entre las determinaciones de los documentos de la presente adaptación parcial prevalecerá:

- La Memoria General sobre los Planos.
- El Anexo a la Normativa Urbanística sobre los restantes documentos en cuanto a la ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- Las determinaciones gráficas de un plano de contenido específico prevalecen sobre la representación de estas en los demás planos.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 25 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guzmán Pérez

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 7/94 de fecha 27 de julio de 1994. El acuerdo de aprobación fue publicado en el BOP de 5 de septiembre de 1994.

2.2) MODIFICACIONES APROBADAS DEL PGOU VIGENTE

En el cuadro siguiente se recogen las 27 modificaciones aprobadas del planeamiento general vigente:

MODIFICACIONES PGOU/94	APROBACIÓN	PUBLICACIÓN
M1-SECTOR UR-2	19/2/1997	4/08/1997 BOP
M2-UE-22	14/4/1997	16/6/1997 BOP
M3-UE-23, UE-37, UE-38, UE39 Y ENTRE C/ SAN SEBASTIÁN Y C/ OLLERÍAS	3/6/1997	1/10/1997 BOP
M4-UE-35	3/6/1997	7/8/1997 BOP
M5-UE-20 Y UE-21	16/7/1997	2/12/1997 BOP
M6-UE-12 Y UE-34	1/12/1997	9/3/1998 BOP
M7-UE-6	30/6/1998	27/7/1998 BOP
M8-SECTOR UR-9, LA MOTA, SUBDIVISIÓN	3/12/1998	26/1/1999 BOP
M9-UE-33	3/12/1998	24/11/1999 BOP
M10-SECTOR UR-10, ALHAURÍN DE LA SIERRA	10/3/1999	20/5/1999 BOP
M11-UE-18	10/2/2000	31/3/2000 BOP
M12-SECTOR UR-3	28/6/2000	3/8/2000 BOP
M13-UE-42	28/6/2000	3/8/2000 BOP
M14-SECTOR UR-10, ALHAURÍN DE LA SIERRA, DELIMITACIÓN	6/10/2000	26/12/2000 BOP
M15-ART. 224, PARC. MINIMA EN SUELO INDUSTRIAL	31/10/2000	29/3/2001 BOP
M16-ORDENANZAS SOBRE MANZANA CERRADA	4/1/2001	31/1/2001 BOP
M17-SECTOR UR-5	30/3/2001	18/6/2001 BOP
M18-UE-19	10/9/2002	30/12/2002 BOP
M19-SECTOR UR-2 Y ADAPTACIÓN LOUA	11/12/2003	17/3/2004 BOP 3/8/2004 BOJA
M20-ART. 151.B, PÁRRAFO 2º	18/3/2004	26/4/2004 BOP
M21-ART. 181	8/9/2004	2/11/2004 BOP
M22-SECTOR UR-10, CAMBIO DE DELIMITACIÓN	8/2/2005	25/2/2005 BOJA
M23-ORDENANZAS SOBRE MANZANA CERRADA, 2ª MOD	25/7/2006	10/11/2006 BOJA
M24-C/ CONVENTO, C/ REAL Y C/ SAN SEBASTIÁN. CLASIFICACIÓN COMO SG DE EQUIPAMIENTO	24/7/2007	27/9/2007 BOJA
M25-SECTOR UR-11 BARRANCO BLANCO	9/8/2007	9/11/2007 BOP
M26-C/ SAN SEBASTIÁN Y OLLERÍAS	8/11/2007	12/9/2008 BOP
M27-PARQUE EMPRESARIAL	11/2/2009	28/5/2009 BOJA

De todas las Innovaciones relacionadas, tan solo se consideran estructurales las siguientes, distinguiéndose entre aquellas que lo son por afectar a las determinaciones numeradas en el artículo 10.1.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y aquellas otras que, por analogía tiene su objeto en los valores previstos en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley

sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, anulado por Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 marzo 1997, pero asumida por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en Andalucía:

Las modificaciones consideradas estructurales por analogía Art. 72 del Real Decreto Legislativo 1/1992 son:

- M2 (UE-22)
- M4 (UE-35)
- M5 (UE-20 Y UE-21)
- M6 (UE-12 Y UE-34)
- M9 (UE-33)
- M11 (UE-18)
- M12 (UR-3)
- M13 (UE-42)
- M17 (UR-5)

Las modificaciones consideradas estructurales en virtud del Art. 10 de la LOUA son:

- M18 (UE-19)
- M19 (UR-2)
- M22 (UR-10)
- M23 (Manz. Cerrada)
- M24 (Calif. parcelas como Sistema General)
- M27 (Parque Empresarial)

Cuando un mismo ámbito de actuación ha sufrido distintas Innovaciones, se entiende vigente la más reciente ya que recoge las anteriores modificaciones.

En cuanto a la M9 (UE-33), es necesario reseñar que la misma fue posteriormente dejada sin efecto por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 7/02/2000.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

2.3) CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU vigente establecía tres clases de suelo:

1) URBANO (SU)

Incluye los suelos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el sistema de espacios libres, así como los destinados a equipamiento comunitario.

2) URBANIZABLE

Incluye los terrenos que el PGOU clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento del municipio.

Distingue dos categorías en suelo urbanizable:

-NO PROGRAMADO (URNP): Suelos que se prevé pueden ser necesarios para futuros crecimientos y para cuya programación en el tiempo no se considera conveniente ni oportuno establecer desde el Plan plazos fijos o predeterminados.

-PROGRAMADO (UR): Suelos que además de preverse necesarios para absorber los futuros crecimientos del municipio, se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados por el Plan aplicando en su defecto los mecanismos previstos al efecto por la legislación vigente.

3) NO URBANIZABLE

Incluye los terrenos que por sus condiciones naturales, características ambientales, paisajísticas o ecológicas, valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medioambiente y los recursos naturales.

Distingue tres categorías en suelo no urbanizable:

- COMÚN (NU)
- PROTEGIDO (NUPE)
- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (NUPA)

2.4) PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las fechas y tipos de acuerdo de aprobación del planeamiento de desarrollado del vigente plan son los siguientes:

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN
PLAN PARCIAL SECTOR UR-1	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 1.12.1995
PLAN PARCIAL SECTOR UR-7, Alhaurín Golf-Puerto Gómez	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 14.04.1997
PLAN PARCIAL SECTOR UR-8, Sierra Gorda	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 16.07.1997
PLAN PARCIAL SECTOR "SAN JORGE DE ARDALEJOS"	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 9.04.2002
PLAN PARCIAL SECTOR UR-2	Inicialmente por Decreto de Alcaldía 1.690/05, de 12 de julio
PLAN PARCIAL SECTOR UR-3A	Inicialmente por Decreto de Alcaldía 52/07, de 16 de enero
PLAN PARCIAL SECTOR UR-3B	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 31.10.2001
PLAN PARCIAL SECTOR UR-5A	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 3.02.2005
PLAN PARCIAL SECTOR UR-5B	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 9.10.2008
PLAN PARCIAL SECTOR UR-6 Salmerón	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 18.05.1999
PLAN PARCIAL SECTOR UR-9A	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 10.03.1999
PLAN PARCIAL SECTOR UR-10	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 27.01.2006
PLAN PARCIAL SECTOR UR-11	Inicialmente por Decreto de Alcaldía 685/2006, de 30 de marzo
ESTUDIO DE DETALLE UE-5	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 6.07.2006

ESTUDIO DE DETALLE UE-6	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 3.12.1998
ESTUDIO DE DETALLE UE-12	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 8.09.2005
ESTUDIO DE DETALLE UE-14A	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 3.04.2000
ESTUDIO DE DETALLE UE-14B	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 20.04.2005
ESTUDIO DE DETALLE UE-18	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 3.04.2000
ESTUDIO DE DETALLE UE-19	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 12.11.2003
UE-21 ANTIGUA AU-10 NNSS	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 26.01.1996
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS UE-22	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 14.04.1997
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS UE-26	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 11.09.2008
PLAN PARCIAL UE-31	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 30.10.1991
ESTUDIO DE DETALLE UE-32 ANTIGUA AU-52 NNSS	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 10.02.1988
ESTUDIO DE DETALLE UE-34	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 19.03.2003
ESTUDIO DE DETALLE UE-37	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 30.09.1997
ESTUDIO DE DETALLE UE-40	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 1.12.1995
ESTUDIO DE DETALLE UE-1	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 27.01.06
ESTUDIO DE DETALLE UE-4	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 24.07.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-8	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 12.06.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-9	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 27.02.2007
ESTUDIO DE DETALLE UE-10	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 27.02.2007
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-11	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 24.02.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-16	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 30.03.2007
ESTUDIO DE DETALLE UE-17	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 20.04.2005
PROYECTO DE COMPENSACIÓN UE-24 ANTIGUA AU-7 NNSS	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 21.05.1991
ESTUDIO DE DETALLE UE-28	Inicialmente por acuerdo de Junta de

	Gobierno Local sesión de 12.06.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-29	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 31.07.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-33	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 21.07.2005
ESTUDIO DE DETALLE UE-35	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 22.05.2005
ESTUDIO DE DETALLE UE-36	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 10.06.1998
ESTUDIO DE DETALLE UE-38	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 29.01.2007
ESTUDIO DE DETALLE UE-42	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 12.06.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-43	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 31.07.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-44	Definitivamente por acuerdo de Pleno sesión de 30.11.2009
ESTUDIO DE DETALLE UE-45	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 19.12.2008
ESTUDIO DE DETALLE UE-46	Inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local sesión de 19.12.2008

En el caso de sectores en que su planeamiento de desarrollo delimitara dos unidades de ejecución y hayan tenido diferente grado de desarrollo, caso del UR-1, UR-8 y SJA (San Jorge Ardalejos), se trasladan diferenciadamente a la presente adaptación parcial.

Los suelos transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones son los siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN O SECTOR	FECHA RECEPCIÓN
UR-1 (ue-1)	1 de junio de 2.001
UR-8 (ue-1)	1 de agosto de 2.008
UE-5	5 de febrero de 2.010
UE-6	16 de noviembre de 1.999
UE-14A	26 de marzo de 2.004
UE-14B	12 de septiembre de 2.007
UE-18	20 de mayo de 2.005
UE-19	14 de febrero de 2.008
UE-21	11 de abril de 1.996
UE-22	14 de diciembre de 1.999
UE-31	8 de noviembre de 1.994
UE-37	28 de mayo de 1.998

Las unidades de ejecución UE-12, UE-24, UE-26, UE-32, UE-34, UE-40 y los sectores UR-7, UR-San Jorge de Ardalejos (UE-1), se consideran Suelo Urbano Consolidado en la presente adaptación parcial en virtud del Artículo 45.1 de la LOUA, ya que se encuentra en trámite administrativo la recepción de dichas obras.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2010.

EL SECRETARIO

Fdo. Andrés Guerrero Pérez

**2.5) PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL
CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL
VIGENTE**

Durante el período de vigencia del plan general de Alhaurín el Grande han sobrevenido las siguientes afecciones:

1. Declaración de Bien de Interés Cultural, conforme a lo establecido por la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del monumento Iglesia Nuestra Señora de la Encarnación. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta solicitud del informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
2. Deslinde de un tramo de la vía pecuaria Vereda del Sesmo, desde el paraje "Vallehermoso", entre el "Camino de las Huertas" y el "Camino de la Dehesa", hasta el Término Municipal de Coín, en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
3. Deslinde de un tramo de la vía pecuaria Vereda de Antequera, cuando cruza la carretera A-366, en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
4. Declaración de Lugar de Interés Comunitario del Río Fuengirola publicado en DOUE L259 de 21 de septiembre de 2006. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
5. Declaración de Lugar de Interés Comunitario del Río Guadalhorce, Fahala y Pereilas publicado en DOUE L259 de 21 de septiembre de 2006. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

6. Plan de Ordenación del Territorio Subregional de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por el Decreto 308/2009, de 21 de julio de 2009. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

El municipio de Alhaurín el Grande está declarado como zona de peligro, de acuerdo con el Decreto 470/1994 de Prevención de Incendios Forestales. De acuerdo con esta normativa se hace preceptiva la renovación del Plan Local de Emergencia por Incendio Forestal.

El Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, relaciona en el núcleo urbano de Alhaurín el Grande un punto de riesgo en el Arroyo de la Villa. La actuación propuesta consiste en la mejora del entubado del arroyo en su tramo urbano que se está ejecutando en la actualidad.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LÉY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El presente documento de Adaptación Parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Alhaurín el Grande:

3.1) CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

SUELO URBANO

Integran el suelo urbano del municipio de Alhaurín el Grande los terrenos que esta adaptación adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en algunas de estas circunstancias:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se define como Suelo Urbano Consolidado al integrado por los terrenos urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos como suelo no consolidado.

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:

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

Se adscriben a esta categoría:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano del PGOU vigente y sus modificaciones aprobadas no incluidas en unidades de ejecución. Presentan ordenación pormenorizada directamente desde el PGOU y cuentan con ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores del PGOU vigente y sus modificaciones que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Son: **UE-5, UE-6, UE-12, UE-14A, UE-14B, UE-18, UE-19, UE-21, UE-22, UE-24, UE-26, UE-31, UE-32, UE-34, UE-37, UE-40, UR-1 (UE-1), UR-7, UR-8 (UE-1) y UR-SJA (UE-1)**
- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano; **SGAL 1, SGAL-3, SGAL-4, SGAL-10, Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación, Mercado (SGE-S1), Polideportivo (SGE-D1), Centro de Salud (SGE-S4), Matadero (SGE-S5), Casa de la Cultura (SGE-S6), Biblioteca-Mercado de Minoristas (SGE-S7), Cementerio (SGE-S8), IFP "Antonio Gala" (SGE-E1), Ayuntamiento (SGE-S9), Calle Convento (SGE-S10), Calle Real (SGE-S11) y Calle San Sebastián (SGE-S12)** o urbanizable del PGOU vigente y sus modificaciones que hayan sido obtenidos y urbanizados ; **SGAL-6**. Es necesario recoger en este punto que La Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación en

virtud de la LOUA dejará de tener la calificación de sistema general al ser de titularidad privada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Tienen el carácter de suelo urbano no consolidado los terrenos que forman parte del suelo urbano en los que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

Carecer de urbanización consolidada por:

- 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, 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.
- 3) 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.

Se adscriben a esta categoría:

-Las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, que respetan las características y requisitos que se establecen en la LOUA para esta categoría. Son: **UE-2, UE-3, UE-7, UE-13, UE-15, UE-20, UE-25, UE-23, UE-30, UE-39 y UE-41**. Estas unidades de ejecución tendrán que adaptar su ordenación a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA y destinar, como mínimo, el 30% de su techo máximo edificable a vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.A).b) de la LOUA y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre.

-Las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, que respetando las características y requisitos que se establecen en la LOUA para esta categoría, tienen al menos la aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo. Son: **UE-1, UE-4, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-16, UE-17, UE-28, UE-**

29, UE-33, UE-35, UE-36, UE-38, UE-42 y UE-43. Estas unidades de ejecución conservarán las determinaciones del planeamiento vigente sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

SUELO URBANIZABLE

Son los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles del municipio.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Son los suelos urbanizables comprendidos en sectores para su desarrollo de acuerdo al modelo urbanístico propuesto por el planeamiento general vigente mediante plan parcial de ordenación.

Se adscriben a esta categoría:

-Los sectores del PGOU vigente y sus modificaciones que no han llevado a cabo tramitación alguna de su planeamiento de desarrollo. Son: **UR-4, UR-9B, UR-12, UR-11, UR-12 y UR-PE.** Estos sectores tendrán que adaptar su ordenación a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA y cuando su uso global sea residencial destinar, como mínimo, el 30% de su techo máximo edificable a vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.A).b) de la LOUA y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre.

-Los sectores delimitados en el PGOU vigente y sus modificaciones aprobadas que tienen, al menos, la aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo. Son: **UR-2, UR-3A y UR-11.** Estos sectores conservarán las determinaciones del planeamiento vigente y su plan parcial aprobado inicialmente sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

-Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbanizable que aún no han sido obtenidos y urbanizados. Son **SGAL-2, SGAL-7, SGAL-9, Plaza de toros (SGE-S2), Estación de Autobuses (SGE-S3) y Anexo IFP (SGE-E2).** Es necesario recoger en este punto que el sistema general de áreas libres SGAL-9 en suelo urbanizable del planeamiento vigente se localiza casi en su totalidad en Monte Público de propiedad municipal. Con deslinde anterior al acuerdo de aprobación definitiva del plan vigente, en virtud de la Ley 2/1992, de 15 de

junio, Forestal de Andalucía es suelo no urbanizable de especial protección. Se trata de un error del planeamiento vigente que la presente adaptación no tiene mecanismos para subsanar. Esta cuestión será objeto de futura modificación o revisión del planeamiento general.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Son los terrenos incluidos en sectores para los que el Plan General, sin necesidad de Plan Parcial, establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución y los suelos urbanizables sectorizados en el Plan General vigente que cuenten con su ordenación pormenorizada aprobada, es decir, tenga su plan parcial de ordenación aprobado definitivamente.

Se adscriben a esta categoría:

-Los sectores del PGOU vigente y sus modificaciones que tienen aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo. Son: **UR-1 (UE-2), UR-3B, UR-5A, UR-5B, UR-6, UR-8 (UE-2), UR-9A, UR-10 y UR-SJA (UE-2)**. Estos sectores conservarán las determinaciones del planeamiento vigente y su plan parcial aprobado definitivamente sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Son los suelos urbanizables no comprendidos en sectores que para su desarrollo requieren de un plan de sectorización que los sectorice previo al plan parcial de ordenación.

Se adscriben a esta categoría:

-Los suelos urbanizables no programados delimitados en el Plan General vigente. Son **URNP-1, URNP-2, URNP-3, URNP-4 y URNP-LF (La Forestal)**. Estos suelos tendrán que adaptar su ordenación a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA y destinar, como mínimo, el 30% de su techo máximo edificable a vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.A).b) de la LOUA y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, mediante el plan de sectorización que los sectorice y el consiguiente plan parcial de ordenación que los desarrolle. Mientras no tramiten plan de sectorización su régimen jurídico será idéntico al del Suelo No Urbanizable considerándose

prohibidos los usos no compatibles con el uso global residencial. En virtud de la LOUA estos suelos dejan de tener asignado uso global alguno, eliminándose los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento objeto de la presente adaptación parcial para estos ámbitos.

SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

Los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, se reflejarán como suelo no urbanizable de especial protección.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del término municipal de Alhaurín el Grande, aquellas áreas del territorio municipal que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que por ello deban ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

Se distinguen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable los suelos recogidos en el PGOU vigente como suelos no urbanizables protegidos y las protecciones sobrevenidas por legislación sobre patrimonio histórico y de terrenos que hayan sido objeto de deslinde por las siguientes razones:

- 1) Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón

de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características:

- Dominio Público Hidráulico

Los cauces hidráulicos que ya figuraban en el planeamiento vigente se adscriben a esta categoría por su condición de dominio público. Se identifican en la presente adaptación parcial como **DPH**.

- Vías Pecuaris Deslindadas

Las vías pecuarias deslindadas se adscriben a esta categoría por su condición de dominio público. Se han producido dos deslindes de tramos de vías pecuarias, Vereda del Sesmo y Vereda de Antequera, sobrevenidas al planeamiento por planificación sectorial que se identifican en la presente Adaptación Parcial como **VP1 y VP2** respectivamente.

- Montes de Utilidad Pública

Los Montes públicos deslindados se adscriben a esta categoría al ser protegidos por la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Dentro del municipio de Alhaurín el Grande se identifica como tal el monte "La Sierra" con el código MA-30003 situado en la Sierra de Mijas. Se identifica en la presente adaptación parcial como **MP**.

- Dominio Público de Carreteras

Las vías que ya figuraban en planeamiento vigente y reúnen las características y funcionalidad de carreteras según la definición que sobre ellas establece la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía se adscriben a esta categoría por su condición de dominio público. Se identifica en la presente Adaptación Parcial como **DPC**.

- 2) Aquellos que están 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 ge

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

- Yacimientos Arqueológicos

No se adscribe a esta categoría del suelo no urbanizable ninguna protección arqueológica en suelo no urbanizable del plan vigente objeto de la presente adaptación al no haber sido delimitados por la administración competente ningún bien en esta clase de suelo, lo que no impide que sea aplicable la normativa específica de protección, al estar dispuestas de forma preventiva en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Los Bienes de Interés Cultural inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz son:

- CASTILLO DE ALHAURÍN
- FORTALEZA DE FAHALA
- TORRE DE HURIQUE
- CASTILLO DE BENAMAQUIZ
- ESCUDO DE ARMAS DE LA VILLA DE ALHAURÍN EL GRANDE
- IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ENCARNACIÓN

Todos estos bienes afectan a su entorno según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, excepto el BIC Escudo de la Villa de Alhaurín el Grande que no le es de aplicación al no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en dicha disposición y el BIC Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación con su entorno afectado expresamente delimitado en el Decreto 46/2004 de 3 de febrero.

- Lugares de Interés Comunitario

La presente adaptación parcial recoge la declaración de los Ríos Fahala y Fuengirola como Lugares de Interés Comunitario y publicados en DOUE L259 de 21 de septiembre de 2006 pero no protege estos ámbitos por tal condición, que en cualquier caso ya están protegidos por su condición de Dominio Público Hidráulico, al no estar regulados aún por un Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

- 3) Aquellos terrenos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- Zonas con Alto Riesgo de Erosión

- Zonas con Alto Riesgo de Inundación

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable los suelos protegidos por:

- 1) Por el planeamiento de ordenación del territorio que le afecte, P.O.T.A.U.M en vigor, y que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- Ámbitos Serranos y Paraje de Fuente Cabecera del Río Alaminos.

El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial los espacios con uso y/o vocación principalmente forestal, en los cuales la cubierta forestal cumple una función ambiental, de protección contra la erosión. Son los suelos identificados como **SNUPE-ZPT1** y **SNUPE-ZPT4** en la presente Adaptación Parcial.

- Regadíos del Guadalhorce.

El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial, fundamentalmente, los suelos delimitados por el derogado P.E.P.M.F. como Paisaje Agrario Singular por su interés ambiental, paisajístico, productivo y cultural. Es el suelo identificado como **SNUPE-RG** en la presente Adaptación Parcial.

- Áreas de Transición.

El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial los suelos de carácter rural que son necesarios preservar debido a sus valores ambientales en el contexto de un espacio muy urbanizado. Es el suelo identificado como **SNUPE-AT** en la presente Adaptación Parcial.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105 compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

- 2) Directamente por el Plan General vigente por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico que requieran esta protección.

- Yacimientos Arqueológicos.

El planeamiento vigente incluyó en el suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPA) todas las tipologías de yacimientos arqueológicos recogidos en su catálogo.

Además el plan vigente cuenta con un anexo en el que se incluyen los resultados de la prospección arqueológica superficial realizada en 1992 por el arqueólogo de la Diputación Provincial de Málaga D. Ángel Recio Ruíz y un catálogo con 33 yacimientos arqueológicos.

Entendemos que este catálogo constituye la fuente más fiable de la situación actual de los yacimientos ya que ha sido la última vez que se ha realizado una prospección arqueológica. Este catálogo de yacimientos sigue manteniendo su vigencia en la presente adaptación si bien distinguimos los bienes de más relevancia como catálogo estructural del planeamiento general adaptado, realizando una serie de consideraciones que describimos más adelante.

Se adscriben a esta categoría del suelo no urbanizable, los bienes protegidos y delimitados en el plan vigente objeto de la presente adaptación localizados en suelo no urbanizable, considerándose los localizados en suelo urbano (CASTILLO DE ALHAURÍN cuyo único resto tangible reconocido es el Arco del Cristo) como afección jurídico-administrativa con un entorno afectado genérico de 50 metros.

Los bienes protegidos y delimitados en suelo no urbanizable son los siguientes:

FORTALEZA DE FAHALA

Tiene la condición de Bien de Interés de Cultural al estar afectado por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles. Su estado administrativo es de bien inscrito.

TORRE DE HURIQUE

Tiene la condición de Bien de Interés de Cultural al estar afectado por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección

de los castillos españoles. Su estado administrativo es de bien inscrito.

PICO MIJAS

Restos de puesto de vigilancia tipo torre encontrada en la prospección arqueológica de 1992. El catálogo del plan vigente le dio la catalogación arqueológica TIPO 1 al estar afectado por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles pero aún no está inscrito. Se sitúa en el límite sur del término municipal en la cota más alta de la Sierra de Mijas.

CASTILLO DE BENAMAQUIZ

En el caso del BIC Castillo de Benamaquiz su localización exacta se desconoce, si bien la hipótesis más probable, recogida en reciente informe arqueológico, es que fuera un elemento defensivo de la alquería que hubo en el yacimiento romano de Fuente del Sol. Esta alquería habría sido demolida junto a su elemento defensivo, torre o similar, en la conquista cristiana de la zona. Es por ello que se identifica en la presente adaptación parcial el bien delimitado en el planeamiento vigente como Fuente del Sol con este BIC, clasificándose como suelo no urbanizable especialmente protegido.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

- Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean

incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Se adscriben a esta categoría todos los suelos contemplados por el planeamiento general vigente y sus modificaciones incorporadas como suelo no urbanizable común (NU). Es el suelo identificado como **SNU** en la presente Adaptación Parcial.

SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos terrenos que constituyen el soporte físico de agrupaciones de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características sea procedente preservar, atendidas las características propias del municipio. No se adscribe ningún suelo a esta categoría del suelo no urbanizable, eliminándose los ámbitos sujetos a aprobación de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, por ser su finalidad contraria a la LOUA.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

DENOMINACIÓN ACTUALIZADA Y ADAPTADA DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Se actualiza la denominación de los suelos urbanos y urbanizables del plan vigente para una más fácil comprensión de los documentos de la adaptación parcial y adaptar su terminología a la LOUA.

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

NUEVA DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	ANTIGUA DENOM.
SUNC-1 (AVDA ANDALUCIA)	NINGUNO	UE-2
SUNC-2 (AVDA MIJAS)	NINGUNO	UE-3
SUNC-3 (C GINER DE LOS RIOS)	NINGUNO	UE-7
SUNC-4 (BAJONDILLO)	NINGUNO	UE-13
SUNC-5 (C CRUZ DE SAN ROQUE)	NINGUNO	UE-15
SUNC-6 (PROL C TURINA)	NINGUNO	UE-20
SUNC-7 (CARRETERA DE MALAGA)	NINGUNO	UE-23
SUNC-9 (PROL C NACIMIENTO)	NINGUNO	UE-30
SUNC-10 (CARRETERA CARTAMA)	NINGUNO	UE-39
SUNC-11 (VILLAFRANCO RONDA SAL)	NINGUNO	UE-41
SUNC-12 (LA CHICHARA)	NINGUNO	UE-25
SUNC-RT1 (CAMINO VIEJO COIN)	AP DEFINITIVA ED	UE-1
SUNC-RT2 (PROL AVDA ANDALUCIA)	AP INICIAL ED	UE-4
SUNC-RT3 (EL ZAPATERO)	AP INICIAL ED	UE-8
SUNC-RT4 (CALLE NACIMIENTO)	AP DEFINITIVA ED	UE-9
SUNC-RT5 (PROL C ALMOGIA)	AP DEFINITIVA ED	UE-10
SUNC-RT6 (EL PIOJO)	AP INICIAL PE	UE-11
SUNC-RT7 (C LUIS CERNUDA)	AP DEFINITIVA ED	UE-16
SUNC-RT8 (AVDA CONSTITUCION)	AP DEFINITIVA ED	UE-17
SUNC-RT11 (MONSEÑOR ROMERO)	AP INICIAL ED	UE-28
SUNC-RT12 (URB BUENAVISTA)	AP INICIAL ED	UE-29
SUNC-RT13 (CAM DE MONTANCHEZ)	AP INICIAL ED	UE-33
SUNC-RT14 (CARRETERA CARTAMA)	AP DEFINITIVA ED	UE-35
SUNC-RT15 (MERCADO MAYORISTA)	AP DEFINITIVA ED	UE-36
SUNC-RT16 (CARRETERA CARTAMA)	AP DEFINITIVA ED	UE-38
SUNC-RT17 (CALLE ALOZAINA)	AP INICIAL ED	UE-42
SUNC-RT18 (URB EL NACIMIENTO)	AP INICIAL ED	UE-43

SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

NUEVA DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	ANTIGUA DENOM.
SURO-1 (AVDA ANDALUCIA)	AP DEFINITIVA PPO	UR-1 (UE-2)
SURO-2 (EL JOROBADO-B)	AP DEFINITIVA PPO	UR-3B
SURO-3 (ARROYO DE LA VILLA-A)	AP DEFINITIVA PPO	UR-5A
SURO-4 (ARROYO DE LA VILLA-B)	AP DEFINITIVA PPO	UR-5B
SURO-5 (SALMERON)	AP DEFINITIVA PPO	UR-6
SURO-6 (LA MOTA-A)	AP DEFINITIVA PPO	UR-9A
SURO-7 (ALHAURIN DE LA SIERRA)	AP DEFINITIVA PPO	UR-10
SURO-8 (SAN JORGE ARDALEJOS)	AP DEFINITIVA PPO	UR-SJA (UE-2)
SURO-9 (SIERRA GORDA)	AP DEFINITIVA PPO	UR-8 (UE-2)

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS

NUEVA DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	ANTIGUA DENOM.
SURS-1 (JUNTO BAJONDILLO)	NINGUNO	UR-4
SURS-2 (LA MOTA-B)	NINGUNO	UR-9B
SURS-3 (EL CIGARRAL)	NINGUNO	UR-12
SURS-IND1 (C CARTAMA OESTE)	NINGUNO	UR-11
SURS-IND2 (C CARTAMA ESTE)	NINGUNO	UR-12
SURS-PE (PARQUE EMPRESARIAL)	NINGUNO	URI-PE
SURS-RT1 (POLIDEPORTIVO)	AP INICIAL PPO	UR-2
SURS-RT2 (EL JOROBADO-A)	AP INICIAL PPO	UR-3A
SURS-RT3 (BARRANCO BLANCO)	AP INICIAL PPO	UR-11

SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

NUEVA DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO	ANTIGUA DENOMINACIÓN
SURNS-1 (ENSANCHE SUR-ESTE)	NINGUNO	URNP-1
SURNS-2 (ENSANCHE OESTE)	NINGUNO	URNP-2
SURNS-3 (ENSANCHE NORTE)	NINGUNO	URNP-3
SURNS-4 (ARDALEJO DISCONTINUÓ)	NINGUNO	URNP-4
SURNS-LF (LA FORESTAL)	NINGUNO	URNP-LF

3.2) DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El art. 10, apartados 1.A).b) y B).a) de la LOUA, establece que en áreas o sectores de uso característico residencial se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. Esta determinación no es de aplicación inmediata en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA sino que requiere previamente de innovación del planeamiento general vigente, ya sea mediante revisión o adaptación, completa o parcial, o mediante modificación, cuando estas se formulen para la creación de nuevas áreas o sectores.

No obstante, la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005 impone que dicha determinación se aplique a los planes parciales de ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigente adaptados o no a la LOUA, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

En consecuencia, la presente Adaptación Parcial del PGOU de Alhaurín el Grande tiene como objetivo el de establecer a través de de las fichas urbanísticas, de todos las áreas y sectores residenciales aún no desarrollados de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, la mencionada obligación de destinar a viviendas protegidas suelo con capacidad suficiente para permitir la materialización de al menos el 30% del techo edificable residencial de cada área o sector. Se ha eximido de la obligación del cumplimiento de estas reservas a aquellos sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 ó al inicio de la tramitación de la presente Adaptación Parcial.

En este municipio, se realizará la reserva para de suelo para vivienda protegida en los siguientes suelos de uso residencial:

- Suelos Urbanizables Sectorizados: **UR-4, UR-9B, UR-12, UR-I1 y UR-I2.**
- Suelos Urbanos No Consolidados: **UE-2, UE-3, UE-7, UE-13, UE-15, UE-20, UE-23, UE-25, UE-30, UE-39 y UE-41.**

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

Las reservas de suelo para vivienda protegida que posteriormente se describirán pormenorizadamente suponen:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		USO GLOB	T Ed (m ² c)	T Ed VP (m ² c)	Nº VP
SUNC-1	ANTIGUA UE-2	R-IN	8224,84	2467,45	22
SUNC-2	ANTIGUA UE-3	R	5994	1798,2	16
SUNC-3	ANTIGUA UE-7	R	16408	4922,4	44
SUNC-4	ANTIGUA UE-13	R	2024	607,2	5
SUNC-5	ANTIGUA UE-15	R	8172	817,2	68
SUNC-6	ANTIGUA UE-20	R	2052	615,6	5
SUNC-7	ANTIGUA UE-23	R	5760	1728	15
SUNC-9	ANTIGUA UE-30	R	2496	748,8	6
SUNC-10	ANTIGUA UE-39	R	8640	2592	23
SUNC-11	ANTIGUA UE-41	R	7335	7335	66
SUNC-12	ANTIGUA UE-25	R	30300	9090	82
SUBTOTAL					352
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL		USO GLOB	T Ed (m ² c)	T Ed VP (m ² c)	Nº VP
SURS-1	ANTIGUO UR-4	R	26362	7908,6	71
SURS-2	ANTIGUO UR-9B	R	8380	2514	22
SURS-3	ANTIGUO UR-12	R	23618	23618	214
SURS-IND1	ANTIGUO UR-I1	R-IN	16275	4882,5	44
SURS-IND2	ANTIGUO UR-I2	R-IN	17150	5145	46
SUBTOTAL					397
TOTAL					749

La disponibilidad global de suelo con destino a vivienda protegida en Alhaurín el Grande teniendo en cuenta las determinaciones de la presente Adaptación Parcial para suelos aún no transformados supondrían la reserva de suelo para la construcción de **749 viviendas protegidas**. Se cubrirían las viviendas protegidas necesarias en los próximos 10 años en Alhaurín el Grande según el Instituto de Estudios Sociales de Andalucía que en 2007 estimó en 734 el número de viviendas protegidas necesarias.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El planeamiento general vigente del municipio contempla 42 unidades de ejecución en suelo urbano de las cuales:

- 2 Unidades de Ejecución de Uso Residencial (UE-11 y UE-25) sometida a Plan Especial como planeamiento de desarrollo.
- 3 Unidades de Ejecución de Uso Industrial (UE-31, UE-35 y UE-36) sometidas a Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo.
- 2 Unidades de Ejecución de Uso Residencial e Industrial compatible (UE-2 y UE-32) sometidas a Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo.

-35 Unidades de Ejecución de Uso Residencial (el resto) sometidas a Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo.

Se impone la determinación de destinar un 30% del techo edificable residencial a vivienda protegida a todas las Unidades de Ejecución de Uso Residencial que no tengan aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo.

Por otra parte la presente adaptación parcial utiliza la opción potestativa de exigir una reserva mayor del 30% de vivienda protegida por iniciativa voluntaria por parte de sus propietarios. Es el caso del SUNC 5 (antigua UE-15) y SUNC 11 (antigua UE-41) en la que la mayoría del suelo es propiedad municipal y se quiere destinar el 100% de las viviendas a vivienda protegida.

El planeamiento vigente objeto de la presente adaptación parcial considera cada ámbito de suelo urbano no consolidado como un único área de reparto donde se establecía su propio aprovechamiento medio. A todos los efectos se mantiene el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general objeto de la presente adaptación parcial en los ámbitos donde se exigirá reserva de suelo destinado a vivienda protegida. Para ello, como recoge el art. 3.b) del Decreto 11/2008, se han efectuado ajustes de la densidad y se han descartado ajustes en la edificabilidad. Además, dichos ajustes de densidad han servido para ajustar la tipología de vivienda prevista en estos ámbitos a la regulación específica de la nueva calificación introducida; la vivienda protegida.

De esta manera, se ajustan las densidades globales para las unidades de ejecución donde es preceptiva la reserva de suelo para vivienda protegida ya que estas viviendas tienen una limitación de superficie máxima edificable. Se establece que el techo edificable residencial destinado a vivienda protegida tenga un número máximo de viviendas resultante de considerar un ratio de 110 m² construidos por vivienda como regla general, valor medio que se considera adecuado para esta tipología de viviendas.

El planeamiento de desarrollo tendrá la opción de disponer de la tipología edificatoria de manzana cerrada (MC) en aquellos ámbitos urbanísticos donde no sea contemplada por el planeamiento vigente, exclusivamente para el techo edificable destinado a vivienda protegida.

En ningún caso las determinaciones de las de las fichas urbanísticas de SUNC incumplirán las reglas sustantivas y estándares

de ordenación previstos en el Art. 17 de la LOUA relativos a edificabilidad, densidad y dotaciones públicas.

Descripción de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado adaptadas:

SUNC 1 (Antigua UE-2)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 15 Viv/Ha y un máximo de 27 viviendas (tipología de MC) con una media de 304,62 m² construidos por vivienda. Esta Unidad de Ejecución establece como uso compatible el industrial destinando a dicho uso un techo edificable de 7723,16 m².
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 8224,84 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 8224,84 = 2467,45$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 22, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 18 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-1 de 22,5 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 15 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 2 (Antigua UE-3)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 27 viviendas (tipología de MC) con una media de 221,85 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 5994 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 5994 = 1798,20$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 16, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 18 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-2 de 51,05 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 3 (Antigua UE-7)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 102 viviendas (tipologías de MC y CH) con una media de 160,86 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 16408 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 16408 = 4922,40$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 44, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 71 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-3 de 45,31 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 4 (Antigua UE-13)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 9 viviendas (tipología de MC) con una media de 224,88 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 2024 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 2024 = 607,20$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 5, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 6 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-4 de 48,93 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 5 (Antigua UE-15)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 36 viviendas (tipología de MC) con una media de 224,88 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 8172 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- Se destina el 100% del techo edificable a vivienda protegida por iniciativa de los propietarios, siendo la mayoría propiedad municipal.

- El número máximo de viviendas, en este caso todas protegidas, es de 68, tomando como media 120 m² construidos por vivienda.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-5 de 74,88 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 6 (Antigua UE-20)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 10 viviendas (tipología de BQ) con una media de 205,20 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 2052 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 2052 = 615,60$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 5, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 7 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-6 de 49,85 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.
- El planeamiento de desarrollo tendrá la opción de disponer de la tipología edificatoria de manzana cerrada (MC) exclusivamente para la reserva de suelo destinado a vivienda protegida.

SUNC 7 (Antigua UE-23)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 26 viviendas (tipología de MC) con una media de 221,53 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 5760 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 5760 = 1728$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 15, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 18 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-7 de 51,56 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 9 (Antigua UE-30)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 22 Viv/Ha y un máximo de 17 viviendas (tipología de AD) con una media de 146,82 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 2496 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 2496 = 748,8$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 6, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 12 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-9 de 23,13 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 22 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.
- El planeamiento de desarrollo tendrá la opción de disponer de la tipología edificatoria de manzana cerrada (MC) exclusivamente para la reserva de suelo destinado a vivienda protegida.

SUNC 10 (Antigua UE-39)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 38 viviendas (tipología de MC) con una media de 227,37 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 8640 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 8640 = 2592$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 23, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 26 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-10 de 51,04 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 11 (Antigua UE-41)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 10 Viv/Ha y un máximo de 49 viviendas (tipología de AD) con una media de 149,69 m² construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 7335 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-Se destina el 100% del techo edificable a vivienda protegida por iniciativa municipal que es la propietaria única del ámbito urbanístico.

-El número máximo de viviendas, en este caso todas protegidas, es de 66, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.

-Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-11 de 13,49 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 10 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUNC 12 (Antigua UE-25)

-El planeamiento vigente impone una densidad global de 10 Viv/Ha y un máximo de 202 viviendas (tipología de AI) con una media de 150 m² construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 30300 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 30300 = 9090$ m².

-El número máximo de viviendas protegidas es de 82, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.

-El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 141 manteniendo la media del planeamiento vigente.

-Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SUNC-12 de 11,04 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 10 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

-El planeamiento de desarrollo tendrá la opción de disponer de la tipología edificatoria de manzana cerrada (MC) exclusivamente para la reserva de suelo destinado a vivienda protegida.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El planeamiento general vigente del municipio contempla 18 sectores en suelo urbanizable de los cuales:

-15 sectores resultado de Modificaciones de los 12 sectores originales de Uso Residencial (UR-1, UR-2, UR-3A, UR-3B, UR-4, UR-5A, UR-5B, UR-6, UR-7, UR-8, UR-9A, UR-9B, UR-10, UR-11 y UR-12).

-2 sectores originales de Uso Residencial con Industrial compatible (UR-I1 y UR-I2)

-1 sector de Uso Residencial (UR-San Jorge Ardalejos) resultante de Modificación del planeamiento vigente.

-1 sector de Uso Industrial y Comercial compatible (UR-Parque Empresarial) resultante de Modificación del planeamiento vigente.

Se impone la determinación de destinar un 30% del techo edificable residencial a vivienda protegida a todos los sectores de Uso Residencial que no tengan aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo.

Por otra parte la presente adaptación parcial utiliza la opción potestativa de exigir una reserva mayor del 30% de vivienda protegida por iniciativa voluntaria por parte de sus propietarios. Es el caso del sector UR-12 de propiedad municipal donde se quiere destinar el 100% de las viviendas a vivienda protegida.

A todos los efectos se mantiene el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general objeto de la presente adaptación parcial en los sectores donde se exigirá reserva de suelo destinado a vivienda protegida. Para ello, como recoge el art. 3.b) del Decreto 11/2008, se han efectuado ajustes de la densidad y se han descartado ajustes en la edificabilidad. Además, dichos ajustes de densidad han servido para ajustar la tipología de vivienda prevista en los sectores a la regulación específica de la nueva calificación introducida; la vivienda protegida.

De esta manera, se ajustan las densidades globales para los sectores donde es preceptiva la reserva de suelo para vivienda protegida ya que estas viviendas tienen una limitación de superficie máxima edificable. Se establece que el techo edificable residencial destinado a vivienda protegida tenga un número máximo de viviendas resultante de considerar un ratio de 110 m² construidos por vivienda, valor medio que se considera adecuado para esta tipología de viviendas.

El planeamiento de desarrollo tendrá la opción de disponer de la tipología edificatoria de manzana cerrada (MC) en aquellos ámbitos urbanísticos donde no sea contemplada por el planeamiento vigente, exclusivamente para el techo edificable destinado a vivienda protegida.

En ningún caso las determinaciones de las de las fichas urbanísticas de los SURS incumplirán las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el Art. 17 de la LOUA relativos a edificabilidad, densidad y dotaciones públicas.

Descripción de los sectores en suelo urbanizable sectorizado adaptados:

SURS 1 (Antiguo UR-4)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 151 viviendas (tipología de MC) con una media de 174,58 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 26362 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 26362 = 7908,60$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 71, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 105 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SURS-1 de 46,73 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SURS 2 (Antiguo UR-9B)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 10 Viv/Ha y un máximo de 42 viviendas (tipologías de AI y AD) con una media de 199,52 m² construidos por vivienda.
- El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 8380 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.
- El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 8380 = 2514$ m².
- El número máximo de viviendas protegidas es de 22, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 29 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SURS-2 de 12,17 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 10 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.
- El planeamiento de desarrollo tendrá la opción de disponer de la tipología edificatoria de manzana cerrada (MC) exclusivamente para la reserva de suelo destinado a vivienda protegida.

SURS 3 (Antiguo UR-12)

- El planeamiento vigente impone una densidad global de 40 Viv/Ha y un máximo de 135 viviendas (tipologías de MC y AD) con una media de 174,94 m² construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 23618 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-Se destina el 100% del techo edificable a vivienda protegida por iniciativa de los propietarios, siendo la totalidad del sector de propiedad municipal.

-El número máximo de viviendas, en este caso todas protegidas, es de 214, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.

-Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SURS-3 de 63,43 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 40 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SURS IND1 (Antiguo UR-I1)

-El planeamiento vigente impone una densidad global de 20 Viv/Ha y un máximo de 93 viviendas (tipología de MC) con una media de 175 m² construidos por vivienda. En este sector se establece como uso compatible el industrial destinando a dicho uso un techo edificable de 18570 m².

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 16275 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 16275 = 4882,50$ m².

-El número máximo de viviendas protegidas es de 44, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.

-El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 65 manteniendo la media del planeamiento vigente.

-Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SURS-I1 de 23,46 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 20 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SURS IND2 (Antiguo UR-I2)

-El planeamiento vigente impone una densidad global de 20 Viv/Ha y un máximo de 98 viviendas (tipología de MC) con una media de 175 m² construidos por vivienda. En este sector se establece como uso compatible el industrial destinando a dicho uso un techo edificable de 23350 m².

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 17150 m² ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es $0,30 \times 17150 = 5145$ m².

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

- El número máximo de viviendas protegidas es de 46, tomando como media adecuada 110 m² construidos por vivienda.
- El número de viviendas libres del 70% restante del techo edificable es de 68 manteniendo la media del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer una densidad global para SURS-I2 de 23,31 Viv/Ha frente a la densidad máxima de 20 Viv/Ha establecida en el planeamiento general vigente.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

La presente Adaptación Parcial no utiliza la opción potestativa de exigir vivienda protegida a los sectores ya desarrollados al existir acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios por iniciativa voluntaria en este sentido de los propietarios de dichos ámbitos urbanísticos.

La cuantía del techo edificable residencial destinado a vivienda protegida a los sectores de Uso Residencial con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente dependerá de los acuerdos alcanzados y supondrá la tramitación de una modificación de su planeamiento de desarrollo para recoger las nuevas disposiciones.

COEFICIENTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

El planeamiento general vigente objeto de la presente adaptación no tiene un coeficiente de ponderación específico para la vivienda protegida respecto a su tipología equivalente en vivienda libre. El Artículo 61 de la LOUA dispone que el planeamiento general establezca justificadamente un valor para cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás, por lo que para considerarse plenamente adaptado, el planeamiento general de Alhaurín el Grande introduce justificadamente este coeficiente.

Dicho coeficiente, se establece con el fin de reforzar la seguridad jurídica de los agentes públicos y privados, y al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, para mantener el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento general objeto de adaptación.

Los ajustes necesarios para mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores y ámbitos donde la presente adaptación parcial exige vivienda protegida se realizarán sobre la base de la

relación entre el valor medio de venta de vivienda libre en Alhaurín el Grande y el valor máximo de vivienda de protección oficial de régimen general. Se considera suficiente esta aproximación ya que otros factores como la localización, costes de urbanización, etc. ya están considerados en los coeficientes establecidos en el planeamiento vigente para las tipologías de vivienda libre equivalentes.

- Según datos de mercado para el 2010 el valor medio de Vivienda Libre en Alhaurín el Grande es de 1.125 €/m² construido.
- El valor máximo de venta en Régimen General de Vivienda de Protección Oficial es de 1.212,80 €/m² útil para 2010 en Alhaurín el Grande. Considerando una relación de 1,20 entre superficie construida y útil, tenemos un valor máximo estimado de 1010,66 €/m² construidos.

Estos valores implican el establecimiento un **coeficiente de vivienda protegida de 0,9** para la determinación de las unidades de aprovechamiento equivalente.

Dado que este coeficiente es el resultado de la situación actual del mercado inmobiliario, éste podrá ser revisado por acuerdo de los propietarios y el Ayuntamiento para, justificadamente, mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores y ámbitos que reconoce el planeamiento general vigente objeto de la presente adaptación parcial. La modificación de dicho coeficiente requerirá la formulación previa de innovación del planeamiento general en virtud de la LOUA.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

3.3) LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 2.2 de esta memoria, los sistemas generales que contempla esta adaptación parcial para este municipio serán:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos:

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	REFERENCIA
1	PLAZA DEL BAJONDILLO	16.672 m ²	SGAL-1
2	BULEVAR DEL RECINTO FERIA	10.836 m ²	SGAL-2
3	AREAS LIBRES POLIDEPORTIVO	39.980 m ²	SGAL-3
4	MERCADO ANTIGUO	2.780 m ²	SGAL-4
5	AREAS LIBRES JUNTO AL CEMENTERIO	7.400 m ²	SGAL-6
6	AREAS LIBRES JUNTO A FORM. PROFESIONAL	18.520 m ²	SGAL-7
7	AREAS LIBRES BARRIADA DEL CHORRO	45.100 m ²	SGAL-9
8	VILLA FRANCO	60.610 m ²	SGAL-10
	TOTAL	201.898 m²	

Este conjunto de espacios libres con una superficie de 201.898 m² supone un estándar de 8,48 m²s por habitante (23.800 a finales de 2008 según Padrón Municipal) de población en la actualidad.

Considerando la capacidad residencial de las viviendas pendientes de ejecutar incluido el aumento de estas debido a las correcciones de densidad introducidas por la presente adaptación parcial, tenemos:

-853 viviendas pendientes de ejecutar en suelo urbano con un ratio de 2,4 hab/viv que suponen una capacidad residencial en suelo urbano de 2.047,2 habitantes.

-5.843 viviendas pendientes de ejecutar en suelo urbanizable con un ratio de 2,4 hab/viv que suponen una capacidad residencial en suelo urbanizable de 14.023,2 habitantes.

Todo lo anterior supone una capacidad residencial para el municipio de Alhaurín el Grande según el planeamiento vigente adaptado de **39.870 habitantes**, resultando un estándar de **5,06 m²s/hab**, cumpliendo con el umbral legal mínimo, de 5 m²s por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

El planeamiento vigente calificó los siguientes suelos como equipamiento, distinguiendo entre G y L según su carácter general o local:

Tipo	Nº	Denominación	Uso	Titular.	Superf.	Gestión
G	1	Mercado	S	Pública	7.180	Obtenido
L	2	C.P. "Salvador González Cantos"	E	Pública	3.600	
L	3	C.P. "El Chorro"	E	Pública	7.156	Obtenido
L	4	C.P. "P.R. Picasso"	E	Pública	8.700	Obtenido
G	5	Plaza de Toros	S	Pública	8.460	No Obtenido
G	6	Estación de Autobuses	S	Pública	3.560	No Obtenido
G	7	Polideportivo	D	Pública	9.276	Obtenido
G	8	Centro de Salud	S	Pública	2.100	Obtenido
L	9	C.P. "Emilia Olivares"	E	Pública	7.340	Obtenido
G	10	Matadero	S	Pública	1.380	Obtenido
G	11	Parroquia de la Encarnación	S	Privada	1.360	Obtenido
G	12	Casa de la Cultura	S	Pública	320	Obtenido
L	13	Bajondillo	S	Pública	800	No Obtenido
G	14	Biblioteca-Mercado Minoristas	S	Pública	340	Obtenido
L	15	C.P. "Jorge Guillén"	E	Pública	5.300	Obtenido
L	16	Escuela Taller y Cruz Roja	E-S	Pública	515	Obtenido
L	17	Hogar del Pensionista	S	Pública	345	Obtenido
L	18	Ermita del chorro	S	Privada	240	Obtenido
L	19	Ermita del Cristo de la Agonía	S	Pública	80	Obtenido
G	20	Cementerio	S	Pública	6.580	Obtenido
G	21	I.F.P. "Antonio Gala"	E	Pública	9.800	Obtenido
G	22	S.G.E., anexo I.F.P.	E	Pública	15.740	No Obtenido
G	23	Ayuntamiento	S	Pública	2.720	Obtenido
L	24	I. de la Vera Cruz	S	Privada	560	Obtenido
L	25	Iglesia Morados-Correos	S	Privada	380	Obtenido

L	26	C.P. "Felix Plaza"	E	Pública	6.640	Obtenido
L	27	Convento Monjas	S	Privada	1.740	Obtenido
L	28	Almacén Municipal de Obras	S	Pública	780	Obtenido
L	29	Centro Tercera Edad	S	Privada	205	Obtenido
L	30	Campo de Fútbol	D	Pública	18.000	Obtenido
L	31	C.P. "Carmen Arévalo"	E	Pública	4.960	Obtenido
L	32	Complejo Parroquial	S	Pública	4.740	Obtenido
L	33	Equipamiento Social	S	Pública	2.340	Obtenido
G	34	C/ Convento	S	Pública	184	Obtenido
G	35	C/ Real	S	Pública	385	Obtenido
G	36	C/ San Sebastián	S	Pública	1.039	Obtenido
TOTAL					144.845	

La presente adaptación parcial considera Sistema General de Equipamiento a los equipamientos de relevancia municipal del planeamiento vigente, incluyendo en esta calificación al Campo de Fútbol (SGE-D2) en suelo no urbanizable que en el planeamiento vigente tenía la consideración de equipamiento de carácter local y excluyendo los de titularidad privada.

Los equipamientos así considerados, se referencian para una más fácil localización en la planimetría, siendo los siguientes:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	REFERENCIA
MERCADO	7.180 m ²	SGE-S1
PLAZA DE TOROS	8.460 m ²	SGE-S2
ESTACION DE AUTOBUSES	3.560 m ²	SGE-S3
POLIDEPORTIVO	9.276 m ²	SGE-D1
CENTRO DE SALUD	2.100 m ²	SGE-S4
MATADERO	1.380 m ²	SGE-S5
CASA DE LA CULTURA	320 m ²	SGE-S6
BIBLIOTECA-MERCADO MINORISTAS	340 m ²	SGE-S7
CEMENTERIO	6.580 m ²	SGE-S8
I.F.P. "ANTONIO GALA"	9.800 m ²	SGE-E1
ANEXO I.F.P.	15.740 m ²	SGE-E2
AYUNTAMIENTO	2.720 m ²	SGE-S9
CAMPO DE FUTBOL	18.000 m ²	SGE-D2
CALLE CONVENTO	184 m ²	SGE-S10
CALLE REAL	385 m ²	SGE-S11
CALLE SAN SEBASTIÁN	1.039 m ²	SGE-S12
TOTAL	87.064 m²	

No se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios que los ya identificados en el PGOU/94 al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos

sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. No cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez



3.4) USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Esta adaptación parcial establece los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano (consolidado y no consolidado) y suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado) de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establecen en el planeamiento general vigente.

Esta zonificación resulta del estudio de las densidades y edificabilidades netas resultantes de la aplicación directa de ordenanzas en Suelo Urbano, las previstas por el planeamiento ejecutado y las asignadas a los sectores y unidades de ejecución en las fichas de planeamiento urbanístico.

Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas pues se pretende delimitar ámbitos urbanos coherentes tanto por su localización como por su configuración formal y funcional. Los sectores y ámbitos urbanísticos constituyen una propia zona homogénea con sus parámetros propios, sin perjuicio que, una vez desarrollados, se integren en alguna zona existente según estos mismos parámetros.

Se consideran las siguientes zonas homogéneas de suelo urbano consolidado en las que se establecen los correspondientes parámetros de edificabilidad y densidad globales:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

Z1: Residencial de Alta Densidad (Casco Urbano y Ensanches)

Z2: Residencial con Industrial Compatible (Casco Urbano)

Z3: Residencial de Baja Densidad (Urbanizaciones Camino de Ardalejo, Alhaurín Golf, La Mota, Barranco Blanco y Sierra Gorda)

Z4: Residencial-Villafranco del Guadalhorce

USO GLOBAL INDUSTRIAL

Z5: Industrial (Polígono Industrial La Rosa y Parque Empresarial)

Asignándose los siguientes parámetros:

ZONA	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Z1	1,00 m ² t/m ² s	60 Viv/Ha
Z2	0,80 m ² t/m ² s	20 Viv/Ha
Z3	0,20 m ² t/m ² s	10 Viv/Ha
Z4	0,30 m ² t/m ² s	20 Viv/Ha
Z5	0,80 m ² t/m ² s	-

Esta zonificación puede contrastarse en el Plano de Planeamiento Adaptado: Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

3.5) ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f. de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural. Por otra parte, el artículo 3.2.e. del Decreto 11/2008 exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto y realiza correcciones de densidad para que las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores del suelo urbanizable de uso global residencial donde se exige vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida mantengan el aprovechamiento urbanístico definido en el planeamiento vigente.

Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento tipo del planeamiento vigente que se asimila a todos los efectos a aprovechamiento medio.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

3.6) ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Se definen los elementos o espacios que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Se recogen, con carácter preceptivo, en el documento de adaptación parcial los elementos y espacios protegidos en el PGOU/94, categorizándolos de acuerdo a la LOUA y las nuevas protecciones aprobadas con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU/94.

Las protecciones del planeamiento general vigente son y recogidas por esta adaptación parcial son:

1. Dominio Público Hidráulico

Los cauces hidráulicos que ya figuraban en el planeamiento vigente se protegen por su condición de dominio público. Se identifican en la presente adaptación parcial como **DPH**.

2. Montes de Utilidad Pública

Los Montes públicos deslindados se protegen en virtud de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Dentro del municipio de Alhaurín el Grande se identifica como tal el monte "La Sierra" con el código MA-30003 situado en la Sierra de Mijas. Se identifica en la presente adaptación parcial como **MP**.

3. Dominio Público de Carreteras

Las vías que ya figuraban en planeamiento vigente y reúnen las características y funcionalidad de carreteras según la definición que sobre ellas establece la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía se protegen por su condición de dominio público. Se identifica en la presente Adaptación Parcial como **DPC**.

4. Yacimientos Arqueológicos

La presente adaptación parcial protege los bienes delimitados y protegidos por el planeamiento vigente en virtud de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de

Andalucía. Se adscribirán a la categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido por ordenación urbanística los bienes delimitados con protección TIPO 1 por el planeamiento vigente y los sobrevenidos con posterioridad localizados en suelo no urbanizable.

Los bienes con protección TIPO 1 que se localizan en suelo urbano tienen la consideración de afección jurídico-administrativa.

La presente adaptación parcial actualiza y reordena los bienes con protección TIPO 1 (yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarado Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural) del planeamiento objeto de adaptación y los sobrevenidos con posterioridad.

En el caso de los Entornos de los Monumentos declarados BIC, cuando estos no lo tengan legalmente establecido, será de aplicación la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circundan hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Estos entornos podrán ser revisados mediante expediente de modificación de la declaración de Bien de Interés cultural.

Se realizan una serie de consideraciones que describimos a continuación sobre los bienes con catalogación arqueológica TIPO 1 que considera esta adaptación. Son las siguientes:

BIC 1: Ayuntamiento: Escudo de Armas de la Villa de Alhaurín el Grande del antiguo Pósito

Bien de Interés Cultural desde el 14/03/1963 que no recogió el catálogo de yacimientos arqueológicos del plan vigente. Patrimonio Tipo Inmueble localizado en la fachada del Ayuntamiento. A este bien la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía respecto a su entorno no le resulta de aplicación por no encontrarse en ninguno de los supuestos que en ella se contemplan.

BIC 2: Castillo de Alhaurín

Se mantiene la catalogación arqueológica del planeamiento vigente si bien la ubicación real del bien sigue siendo objeto de debate. El único resto tangible catalogado es el conocido como Arco del Cristo que afecta a un entorno de cincuenta metros como recoge la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Al localizarse en suelo urbano tiene consideración de afección jurídico-administrativa.

BIC 3: Castillo de Benamaquíz

Bien de Interés Cultural desde el 25/06/1985 que no recogió el catálogo de yacimientos arqueológicos del plan vigente. Patrimonio Tipo Inmueble que no fue localizado en las prospecciones arqueológicas de 1992. Tradicionalmente se ha situado en el paraje conocido como Sierra Gorda, considerándose en la actualidad que debió ser un elemento defensivo anejo a una alquería que hubo en el yacimiento de Fuente del Sol. La presente adaptación parcial considera que este bien coincide con la delimitación del planeamiento vigente del yacimiento Nº25 Fuente del Sol en suelo no urbanizable por lo que adquiere la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por ordenación urbanística. Este bien afecta a un entorno de doscientos metros como recoge la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

BIC 4: Castillo de Fahala

Se mantiene la catalogación arqueológica del planeamiento vigente. La presente adaptación parcial considera que este bien coincide con la delimitación del planeamiento vigente del mismo nombre en suelo no urbanizable por lo que adquiere la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por ordenación urbanística. Este bien afecta a un entorno de doscientos metros como recoge la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

BIC 5: Torre de Ubrique (Hubrique o Hurique)

Se mantiene la catalogación arqueológica del planeamiento vigente. La presente adaptación parcial considera que este bien coincide con la delimitación del planeamiento vigente del mismo nombre en suelo no urbanizable por lo que adquiere la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por ordenación

urbanística. Este bien afecta a un entorno de doscientos metros como recoge la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

BIC 6: Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación

Declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 46/2004 de 3 de febrero con la categoría de monumento. Constituye una protección arqueológica sobrevenida que se recoge en la presente adaptación parcial. Este bien afecta a un entorno expresamente delimitado en dicho decreto. Al localizarse en suelo urbano tiene consideración de afección jurídico-administrativa.

PICO MIJAS

Se mantiene la catalogación arqueológica del planeamiento vigente. La presente adaptación parcial considera que este bien coincide con la delimitación del planeamiento vigente del mismo nombre en suelo no urbanizable por lo que adquiere la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por ordenación urbanística. Este bien afecta a un entorno de doscientos metros como recoge la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Ámbitos Serranos y Paraje de Fuente Cabecera del Río Alaminos

El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial los espacios con uso y/o vocación principalmente forestal, en los cuales la cubierta forestal cumple una función ambiental, de protección contra la erosión. Son los suelos identificados como **SNUPE-ZPT1** y **SNUPE-ZPT4** en la presente Adaptación Parcial.

6. Regadíos del Guadalhorce

El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial los fundamentalmente los suelos delimitados por el derogado P.E.P.M.F. como Paisaje Agrario Singular por su interés ambiental, paisajístico, productivo y cultural. Es el suelo identificado como **SNUPE-RG** en la presente Adaptación Parcial.

7. Áreas de Transición

El POTAUM vigente recoge como Zona de Protección Territorial los suelos de carácter rural que son necesarios preservar debido

a sus valores ambientales en el contexto de un espacio muy urbanizado. Es el suelo identificado como **SNUPE-AT** en la presente Adaptación Parcial.

8. Lugares de Interés Comunitario

La presente adaptación parcial recoge la declaración de los Ríos Fahala y Fuengirola como Lugares de Interés Comunitario y publicados en DOUE L259 de 21 de septiembre de 2006 pero no protege estos ámbitos por tal condición, que en cualquier caso ya están protegidos por su condición de Dominio Público Hidráulico, al no estar regulados aún por un Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

Las nuevas protecciones y declaraciones aprobadas con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU/94 son:

1. Declaración de Bien de Interés Cultural, conforme a lo establecido por la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del monumento Iglesia Nuestra Señora de la Encarnación. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta solicitud del informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
2. Deslinde de un tramo de la vía pecuaria Vereda del Sesmo, desde el paraje "Vallehermoso", entre el "Camino de las Huertas" y el "Camino de la Dehesa", hasta el Término Municipal de Coín, en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
3. Deslinde de un tramo de la vía pecuaria Vereda de Antequera, cuando cruza la carretera A-366, en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
4. Declaración de Lugar de Interés Comunitario del Río Fuengirola publicado en DOUE L259 de 21 de septiembre de 2006. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

5. Declaración de Lugar de Interés Comunitario del Río Guadalhorce, Fahala y Pereilas publicado en DOUE L259 de 21 de septiembre de 2006. En el punto 4 de esta Memoria se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

3.7) PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El PGOU/94 en su Estudio Económico y Plan de Etapas define y gestiona las diversas etapas de desarrollo del planeamiento general, estableciéndose la siguiente definición de cuatrienio:

- 1) En Suelo Urbanizable Programado, 4 años para la aprobación definitiva del planeamiento.
- 2) En Suelo Urbano sin ordenación pormenorizada fijada desde planeamiento general, 4 años para la aprobación definitiva del planeamiento.
- 3) En actuaciones sistemáticas, 4 años para cumplir los deberes de cesión y equidistribución.
- 4) En actuaciones asistemáticas, 4 años para la obtención de licencia de edificación.

Los plazos de ambos cuatrienios se encuentran agotados (1994/1998 y 1998/2002), por lo que esta adaptación parcial propone un plazo máximo de 1 año a contar desde la fecha de su entrada en vigor para iniciar la tramitación del planeamiento de desarrollo de los sectores y unidades de ejecución sin tramitación urbanística.

3.8) DEFINICIÓN DE LA RED DE TRAFICO

La red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, se detalla en el correspondiente plano de Definición de la Red de Tráfico, actualizándose la matriculación de la red de carreteras según la legislación vigente autonómica de Carreteras de Andalucía.

Las carreteras y caminos que estructuran el municipio de Alhaurín el Grande son:

RED INTERCOMARCAL

Complementa las funciones de la Red Básica respecto al tráfico de medio recorrido, conectando los distintos ámbitos territoriales entre sí. Las que discurren por el Término Municipal de Alhaurín el Grande son:

- A387: De Alhaurín el Grande a Fuengirola.
- A404: De Coín a Churriana

RED COMPLEMENTARIA

Está constituida por aquellas carreteras que conforman el resto de la Red Autonómica, no incluidas en las categorías Básica e Intercomarcal, y que tengan, entre otras, las funciones de garantizar la movilidad en las Áreas Metropolitanas, proporcionar accesibilidad a zonas de especial interés turístico y estratégico y proporcionar accesibilidad desde las poblaciones a la Red Básica e Intercomarcal. Las que discurren por el Término Municipal de Alhaurín el Grande son:

- A7053: De Alhaurín el Grande a Fuengirola.
- A7059: De Cártama a Coín.

RED PROVINCIAL

Está constituida por aquellas carreteras cuya titularidad es de la Diputación Provincial y que, generalmente, proporcionan accesibilidad entre poblaciones vecinas. Las que discurren por el Término Municipal de Alhaurín el Grande son:

- MA3300: De Alhaurín de la Torre a Alhaurín el Grande.
- MA3302: De la A7059 a la A357 por Villafranco del Guadalhorce.
- MA3303: De Coín al Puerto de Pescadores.
- MA3304: De Cártama a Alhaurín el Grande.

CAMINOS

No se consideran carreteras al no ser proyectadas y construidas, fundamentalmente, para la circulación de vehículos automóviles pero

son vías de dominio y uso público que articulan el ámbito municipal. Son los siguientes:

- Camino del Puerto
- Camino de las Torres
- Camino de Fahala
- Camino de las Lomas
- Camino de la Dehesa
- Camino de las Huertas
- Camino de la Maja Vieja
- Camino del Quinto
- Camino de la Alquería
- Camino de las Minas

El viario estructurante del casco urbano lo constituye:

RONDAS DE CIRCUNVALACIÓN

Es el denominado SGV del planeamiento general vigente.

- El tramo sur ejecutado de SGV lo constituye la Avenida Blas Infante y el segundo tramo de la Avenida de la Libertad.
- Calle Nueva que funciona como circunvalación norte mientras no se ejecute el tramo norte del SGV.
- Avenida de Andalucía que funciona como circunvalación oeste mientras no se ejecute el tramo oeste del SGV.

VIARIO ESTRUCTURANTE

- Eje Este-Oeste constituido por la Avenida de Mijas, Calle Convento, Calle Cruz y Calle Gerald Brenan.
- Eje Norte-Sur constituido por el tramo urbano de la Carretera de Cártama y el primer tramo de la Avenida de la Libertad.

Los recorridos peatonales son: Calle Rodahuevos, Calle Amargura y Calle Cantarranas.

La única bolsa de aparcamiento permanente se encuentra en la Plaza Nueva, habilitándose otras temporalmente en solares.

El núcleo primitivo de Alhaurín el Grande, entorno de la Iglesia de la Encarnación, debido a las pendientes y a la estrechez de sus calles constituye un área de tráfico restringido.

El casco urbano de Alhaurín el Grande se conecta mediante líneas de autobuses interurbanos con las poblaciones de Málaga, Cártama, Alhaurín de la Torre, Coín y Fuengirola. La parada principal y futura localización de la Estación de Autobuses se sitúa en la rotonda del Bulevar del Recinto Ferial.

3.9) SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR

No constan Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular que afecten a este municipio y que deban incorporarse por lo tanto a esta adaptación parcial.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Edo. Andrés Guerrero Pérez

3.10) DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, la adaptación parcial deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Estarán eximidos los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente. Se eximirán parcialmente los ámbitos urbanísticos que en virtud de los supuestos recogidos en el propio Art. 17 previa justificación expresa y suficiente en el correspondiente instrumento de ordenación no puedan cumplir con dicha disposición.

Los suelos adscritos al suelo urbano no consolidado conforme a lo expresado en el apartado 3.1 de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogidos en los Cuadros de Contenidos de las determinaciones resultantes de la adaptación incluidos en el Anexo de Normas Urbanísticas.

Los suelos adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1 de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogidos en los Cuadros de Contenidos de las determinaciones resultantes de la adaptación incluidos en el Anexo de Normas Urbanísticas.

4. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES.

El artículo 7.2. del Decreto 11/2008 establece que durante el trámite administrativo del expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general se solicitarán informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de órganos y entidades gestoras de intereses públicos afectados en relación con las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

En consecuencia, siendo las circunstancias sobrevenidas, con incidencia en la ordenación urbanística del PGOU vigente, las siguientes:

1. Declaración de Bien de Interés Cultural, conforme a lo establecido por la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre, del monumento Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación, publicado en BOJA el 24/02/2004.
2. Declaración de Lugar de Interés Comunitario del paraje Río Fuengirola con el código ES6170022 publicado en DOUE L259 el 21/09/2006.
3. Declaración de Lugar de Interés Comunitario del paraje Río Guadalhorce, Fahala y Pereilas con el código ES6170033 publicado en DOUE L259 el 21/09/2006.
4. Deslinde del tramo de Vía Pecuaria, en aplicación del Reglamento Autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundiza en los criterios de la Ley 3/1995, de la Vereda de Antequera cuando cruza la carretera A-366. Publicado en BOJA el 28/10/2008.
5. Deslinde del tramo de Vía Pecuaria, en aplicación del Reglamento Autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundiza en los criterios de la Ley 3/1995, de la Vereda del Sesmo desde el paraje "Vallehermoso", entre el "Camino de las Huertas" y el "Camino de la Dehesa", hasta el TM de Coín. Publicado en BOJA el 28/10/2008.

6. Plan de Ordenación del Territorio Subregional de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por el Decreto 308/2009, de 21 de julio de 2009, que tiene por objeto el establecimiento de un marco de ordenación y actuación que permita un desarrollo más sostenible y equilibrado para el conjunto del territorio, en todos los aspectos de la realidad relacionados con éste y sus recursos.

Procedería solicitar, exclusivamente, informes a los respectivos organismos competentes que son:

- Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía: Punto 1 anterior.
- Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía: Puntos 2-5 anteriores.
- Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: Punto 6 anterior.

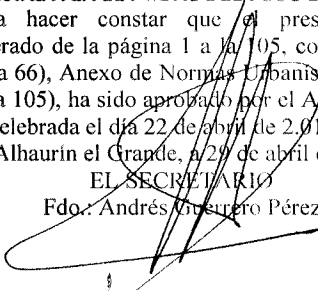
El artículo 6 del mencionado Decreto 11/2008 establece que en la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial se incluya certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento al respecto de la participación de las administraciones, órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de estos. A tal fin se adjunta el referido Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez



5. EQUIPO REDACTOR

Arquitectos:

Antonio Fernández Bordés
Sebastián González Juli

Director
Colaborador

Geógrafo:

Enrique Robles Temboursy

Delineante:

Gabriel Montañez

Secretaria de Dirección Técnica:

Enriqueta Plaza Santana

EM-AG-45

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. 0000067

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ALHAURÍN EL GRANDE

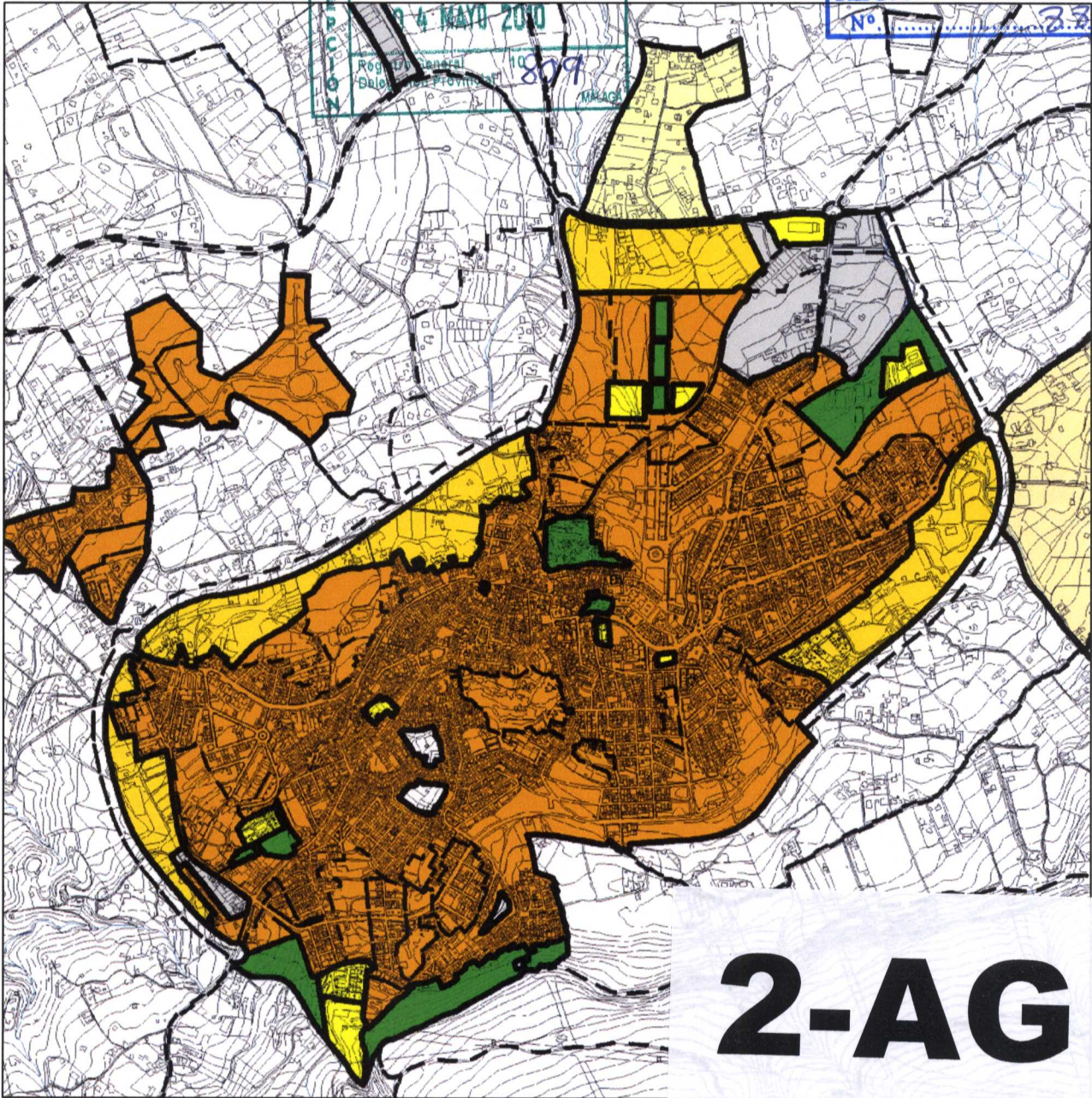
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
DE ALHAURÍN EL GRANDE (Málaga)

13 ABR 2010

REGISTRO DE ENTRADA

Nº. 2.756.

RECIBIDO JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA
4 MAYO 2010
Reg. Municipal de Alhaurín el Grande
MÁLAGA



2-AG

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez



Excelentísimo Ayto. de Alhaurín el Grande

sopde.es

Sociedad de Planificación y Desarrollo

Sociedad de Planificación y Desarrollo, S.A

ÍNDICE

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....	3
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.....	3
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial	4
 CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	 5
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....	5
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	5
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	7
 CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO	 9
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano... ..	9
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural	9
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).....	10
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).....	12
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)	14
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)	14
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)	16
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).....	16
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección (OE)	17
Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)	20
 CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.....	 22
Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable	22
 CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	 23
Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.....	23

DISPOSICIONES TRANSITORIAS	24
PRIMERA. Alcance del planeamiento de desarrollo aprobado	24
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA	24
DISPOSICION DEROGATORIA.....	25
UNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.....	25
Artículo aclaratorio. Sobre la naturaleza de la adaptación parcial y la adaptación de las Normas Urbanísticas a la L.O.U.A.....	25
CUADROS DE CONTENIDOS DE LAS DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA ADAPTACIÓN	26

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

ARTÍCULO 1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alhaurín el Grande, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA). ^(1.1)
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El documento de Adaptación Parcial no introduce determinaciones de carácter pormenorizado que no estén directamente relacionadas o sean consecuencia directa del objeto y contenido de este procedimiento. Estas determinaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.
4. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial del PGOU de Alhaurín el Grande, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica del PGOU, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

^(1.1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y el PGOU prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

ARTÍCULO 2. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alhaurín el Grande a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

-Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

-Planimetría: Integrada por los planos del planeamiento vigente como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planeamiento adaptado donde se recoge la ordenación estructural del término municipal conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

-Anexo a las Normas Urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Edo.: Andrés Guerrero Pérez

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

ARTÍCULO 3. VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 7/94 de fecha 27 de julio de 1994. El acuerdo de aprobación fue publicado en el BOP de 5 de septiembre de 1994.
2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
3. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de este Anexo Normativo, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, identificados expresamente en los planos de planeamiento adaptado.
4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de este Anexo de

Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
 - Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la Memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
 - Planos de Planeamiento Adaptado: Los planos de ordenación estructural adaptados del término municipal con las determinaciones previstas en la legislación urbanística. ^(4.1)
 - Planos de Planeamiento Vigente: La planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
 - Normativa Urbanística: Constituye el cuerpo normativo de la ordenación e incluye, además de este Anexo de Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente con sus innovaciones, al planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en los Cuadros de Contenidos de las determinaciones resultantes de la adaptación del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

(4.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- Otros documentos complementarios del PGOU vigente.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.
6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:
 - 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
 - 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
 - 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.
7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Pdo.: Andrés Guerrero Pérez

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

ARTÍCULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(6.1), la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de planeamiento adaptado, así como en el presente anexo de normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

ARTÍCULO 7. IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de Planeamiento Adaptado; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina este anexo de normativa urbanística.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en este anexo de normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

(6.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

ARTÍCULO 8. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (OE)

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en el plano de clasificación del planeamiento adaptado del siguiente modo:

1.) Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística^(8.1), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en ámbitos urbanísticos, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado (SUNC-RT), identificado para áreas con planeamiento aprobado al menos inicialmente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

2.) Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable^(8.2) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: Vías pecuarias deslindadas, carreteras, ferrocarriles, Espacios Naturales Protegidos y Bienes de Interés Cultural delimitados.

(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(8.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos protegidos no incluidos en el apartado anterior.
- Carácter natural o rural: Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación. Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de este Anexo de Normas Urbanísticas.

3.) Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística^(8.3) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SURO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Anexo Normativo en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera.
- Sectorizado (SURS), constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general adaptado para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente actualizadas con los cuadros de contenidos de este Anexo Normativo.
- No Sectorizado (SURNS), constituido por los terrenos susceptibles de cambio de categoría mediante Plan de Sectorización a Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan de Sectorización representará una innovación del planeamiento general vigente complementando la ordenación establecida por éste. Estos suelos, en virtud de la LOUA, no tienen asignado uso global alguno, regulándose como usos prohibidos, los usos incompatibles con el uso residencial. Las determinaciones que el planeamiento vigente objeto de adaptación establece para estos suelos son orientativas.

^(8.3) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

2. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo actualizadas en los cuadros de contenidos del presente Anexo Normativo.
3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ^(8.4).

ARTÍCULO 9. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA (OE)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística^(9.1), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.
2. El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.
3. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas

(8.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

(9.1) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

4. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
5. Los suelos urbanos no consolidados que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes: SUNC-1 (antigua UE-2), SUNC-2 (antigua UE-3), SUNC-3 (antigua UE-7), SUNC-4 (antiguo UE-13), SUNC-5 (antigua UE-15), SUNC-6 (antigua UE-20), SUNC-7 (antigua UE-23), SUNC-9 (antigua UE-30), SUNC-10 (antigua UE-39), SUNC-11 (antigua UE-41) y SUNC-12 (antigua UE-25).
6. Los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes: SURS-1 (antiguo UR-4), SURS-2 (antiguo UR-9B), SURS-3 (antiguo UR-12), SURS-IND1 (antiguo UR-I1) y SURS-IND2 (antiguo UR-I2).
7. Los ajustes necesarios para mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores y ámbitos donde la presente adaptación parcial exige vivienda protegida se realizarán con el coeficiente de vivienda protegida respecto al coeficiente de vivienda libre de igual tipología del plan vigente, establecido en la presente adaptación. **Este coeficiente de vivienda protegida es 0,9** y es el resultado de la situación actual del mercado inmobiliario. Podrá ser revisado por acuerdo de los propietarios y el Ayuntamiento justificadamente para mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores y ámbitos que reconoce el planeamiento general vigente objeto de la presente adaptación parcial. La modificación de dicho coeficiente requerirá la formulación previa de innovación del planeamiento general en virtud de la LOUA.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2007 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
 Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

ARTÍCULO 10. SISTEMAS PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
2. Los sistemas generales de espacios libres y equipamiento público anteriores son los identificados en los Planos del Planeamiento Adaptado.
3. Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 5,06 m² / habitante, y están debidamente representados en los Planos del Planeamiento Adaptado.

ARTÍCULO 11. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE (OE)

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y ámbitos en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.
2. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural

establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

3. La presente Adaptación establece en el Plano Usos, Densidades y Edificabilidades Globales para el suelo urbano consolidado y los ámbitos urbanísticos la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.
4. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título Tercero de la Normativa Urbanística del PGOU vigente.
5. Los sectores y ámbitos urbanísticos constituyen una propia zona homogénea con sus parámetros propios, sin perjuicio que, una vez desarrollados, se integren en alguna zona existente según estos mismos parámetros. Los parámetros propios de sectores y ámbitos urbanísticos son los recogidos en los cuadros de contenidos del presente Anexo Normativo.
6. La presente adaptación dispone las siguientes zonas homogéneas de suelo urbano consolidado en las que se establecen los correspondientes parámetros de edificabilidad y densidad globales:

ZONA	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	USO GLOBAL	DESCRIPCIÓN
Z1	1,00 m ² t/m ² s	60 Viv/Ha	Residencial	Núcleo Urbano y ensanches
Z2	0,80 m ² t/m ² s	20 Viv/Ha	Residencial	Industrial compatible en casco urbano
Z3	0,20 m ² t/m ² s	10 Viv/Ha	Residencial	Urb. exteriores al casco
Z4	0,30 m ² t/m ² s	20 Viv/Ha	Residencial	Villafranco de Guadalhorce
Z5	0,80 m ² t/m ² s	-	Industrial	Polígono Industrial y Parque Empresarial

ARTÍCULO 12. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE (OE)

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.
2. La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ARTÍCULO 13. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR (OE)

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística^(13.1) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el Capítulo 5 Normas Particulares para el suelo no urbanizable de protección especial del Título X de la Normas Urbanísticas del PGOU vigente con nivel estructural y las protecciones sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del PGOU, recogidas en los Planos de Planeamiento Adaptado.
2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente en los Planos de Planeamiento Adaptado, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Ferrero Pérez

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA

ARTÍCULO 14. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE)

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística^(14.1) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.
2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley^(14.2) prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.
3. Las delimitaciones establecidas en planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

-Ríos, arroyos y suficiencia de recursos hídricos.

El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

(14.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA

(15.1) Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

-Líneas de transporte de energía

La normativa de aplicación es la ley 3/1995 del Sector Eléctrico que determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal, y el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

-Vías Pecuarias deslindadas

La normativa de aplicación es la Ley 3/1995 de 23 de marzo y el Decreto 155/1998 de 21 de Julio.

En el término municipal de Alhaurín el Grande están deslindadas los siguientes tramos de Vías Pecuarias: VP1 "Tramo de la Vereda del Sesmo desde paraje Vallehermoso, entre el Camino de las Huertas y el Camino de la Dehesa hasta TM de Coín (Publicado en BOJA el 28/10/2008) y VP2 "Tramo de la Vereda de Antequera cuando cruza la carretera A-366" (Publicado en BOJA el 28/10/2008).

-Carreteras

Competencia estatal:

La normativa de aplicación es la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, Real Decreto 1812/2994, de 2 de septiembre, y Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre.

Competencia autonómica:

La normativa de aplicación es la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

El régimen jurídico y la delimitación de las distintas zonas de influencia o protección derivan de la titularidad de la vía. Se comprobará titularidad y tipo de vía, remitiendo a su normativa específica para las distintas zonas: dominio público, protección, línea límite edificación, etc.

-Bienes de Interés Cultural.

No hay ningún BIC adscrito a esta categoría de suelo no urbanizable al no estar expresamente delimitados por la Consejería de Cultura, aplicándose la normativa de protección que es la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, al estar dispuesto así de forma preventiva en dicha Ley.

En el término de Alhaurín el Grande hay los siguientes Bienes de Interés Cultural delimitados en el PGOU vigente y las protecciones sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del PGOU: BIC1 "Ayuntamiento: Escudo de Armas de la Villa de Alhaurín el Grande del antiguo Pósito" (Publicado BOE 30/3/1963), BIC2 "Castillo de Alhaurín" (Publicado BOE 25/06/1985 y (C.E.) 11/12/1985), BIC3 "Castillo de Benamaquiz" (Publicado BOE 25/06/1985), BIC4 "Castillo de Fahala" (Publicado BOE 25/06/1985), BIC5 "Torre de Ubrique (Hubrique o Hurique)" (Publicado BOE 25/06/1985) y BIC6 "Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación" (Publicado BOJA 24/02/2004).

A todos los efectos, el yacimiento "Pico Mijas" tiene consideración de BIC en cuanto a su protección y al entorno afectado.

Cualquier intervención a desarrollar tanto en los BIC como en sus entornos deberá obtener autorización previa de la Delegación de Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En el caso de los Entornos de los Monumentos declarados BIC, cuando estos no lo tengan legalmente establecido, caso de los BIC 2, 3, 4 y 5, será de aplicación la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circundan hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Estos entornos podrán ser revisados mediante expediente de modificación de la declaración de Bien de Interés cultural.

El BIC 6, Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación, localizado en suelo urbano, tiene su entorno delimitado expresamente en el Decreto 46/2004 de 3 de febrero publicado en el N°37 del BOJA de 24 de febrero de 2004.

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística:

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Capítulo 5 del Título X de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

Los yacimientos arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable por el planeamiento vigente se adscriben a esta categoría cuando no estén inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ó no hayan sido delimitados por la Consejería de Cultura, caso del BIC3 "Castillo de Benamaquiz", BIC4 "Castillo de Fahala" y BIC5 "Torre de Ubrique (Hubrique o Hurique)".

ARTÍCULO 15. MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS (OE)

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

- a) **Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica.** En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.
- b) **Limitaciones a las parcelaciones de fincas.** En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando

se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

- c) **Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas.** Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en pro indiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.
- d) **Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.** En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.
- e) **Contenido de las solicitudes de autorización o licencia.** Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a 11 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 16. DOTACIONES, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del sector por su uso global residencial, industrial, terciario o turístico, conforme al artículo 5 del Decreto 11/2008, determinado para cada uno de ellos en la presente adaptación, excepto los que con justificación expresa y suficiente en el correspondiente instrumento de ordenación puedan eximirse parcialmente de lo dispuesto en dicho artículo por tener una dimensión o grado de ocupación por edificación que hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.
2. Los ámbitos urbanísticos en suelo urbano no consolidado y los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del Plan vigente.
3. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el planeamiento de desarrollo y proyectos que deriven de planeamiento anterior a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deberán someterse a Evaluación Ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 17. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Las previsiones de generales de programación y gestión del PGOU vigente se encuentran desfasadas por lo que la presente adaptación parcial establece nuevos plazos para iniciar la tramitación del planeamiento de desarrollo. Se establece en un año para los ámbitos urbanísticos en suelo urbano y sectores del suelo urbanizable.
2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor de la presente adaptación parcial.
3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente y así reconocido en la Planimetría de Adaptación.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento que no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
 - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
 - Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. ARTÍCULOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL INAPLICABLES

1. En virtud de Ley, Son inaplicables los **artículos 20, 22, 24.2, 26.3 y 61.1** de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente. El resto, se interpretará de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ARTÍCULO ACLARATORIO. SOBRE LA NATURALEZA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL Y LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A LA L.O.U.A

Según la Disposición Adicional única Real Decreto Legislativo 2/2008 (Ley del Suelo), las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes al Texto Refundido que se aprueba.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en la Interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

- 1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- 2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Guerrero Pérez

**CUADROS DE CONTENIDOS DE LAS
DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA
ADAPTACIÓN**

SUELO URBANIZABLE

Ámbito	Uso	Superficie	Clasif. Vigent	Fig Pto.	Aprob	Estado	Clasif. AdP	VPO	Edif.	Dens	AL Vig	AL AdP	Eq Vig	Eq AdP	Dens. AdP	LOUA	Denom.	Viv ejec	V Máx	V Máx AdP
UR-1 (UE-1)	R	42.948	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	Ejecutado	Urbano	Eximido	0,70	40	-	-	10.060	10060	-	-	SUC	172		
UR-1 (UE-2)	R	35.031	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,70	40	8.552	8552	1.560	1560	-	-	SURO-1		140	140
UR-2*	R	39.220	Urb Prog	PPO	INICIAL	En ejec	Urb. Sectorizado	Eximido	0,70	54,87	4.942	4.942	5.267	5267	-	-	SURS-RT1		229	229
UR-3A*	R	29.434	Urb Prog	PPO	INICIAL	En ejec	Urb. Sectorizado	Eximido	0,70	40	3.084	3.084	3.518	3518	-	-	SURS-RT2		118	118
UR-3B*	R	33.271	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,65	40	4.246	4246	2.638	2638	-	-	SURO-2	133		
UR-4	R	37.660	Urb Prog	PPO	-	Sin ejec	Urb. Sectorizado	Mín. 30%	0,70	40	3.766	4.745	3.473	3.163	46,73**	Cumple***	SURS-1		151	176
UR-5A*	R	36.250	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,70	60	3.924	3924	2.905	2905	-	-	SURO-3		218	218
UR-5B*	R	68.047	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,70	60	7.344	7.344	8.758	8.758	-	-	SURO-4		408	408
UR-6	R	95.020	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,20	10	9.502	9502	7.000	7000	-	-	SURO-5	95		
UR-7	R	1.414.170	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	Ejecutado	Urbano	Eximido	0,20	10	160.213	160213	56.563	56563	-	-	SUC	1414		
UR-8 (UE-1)	R	478.815	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	Ejecutado	Urbano	Eximido	0,20	10	47.882	47882	24.515	24515	-	-	SUC	479		
UR-8 (UE-2)	R	49.312	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,20	10	4.831	4831	2.525	2525	-	-	SURO-9		49	49
UR-9A*	R	2.500.000	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,20	10	503.419	503419	86.525	86525	-	-	SURO-6	200	2300	2300
UR-9B*	R	41.900	Urb Prog	PPO	-	Sin ejec	Urb. Sectorizado	Mín. 30%	0,20	10	8.581	8.581	1.475	1.475	12,17**	Cumple***	SURS-2		42	51
UR-10*	R	70.521	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,15	9	14.861	14861	1.752	1752	-	-	SURO-7		63	63
UR-11*	R	1.498.458	Urb Prog	PPO	INICIAL	En ejec	Urb. Sectorizado	Eximido	0,10	10	169.620	169620	59.929	59929	-	-	SURS-RT3		1498	1498
UR-12	R	33.740	Urb Prog	PPO	-	Sin ejec	Urb. Sectorizado	100%	0,70	40	3.374	4.251	3.105	2.834	63,43**	Cumple***	SURS-3		135	214
UR-11	R-IN	46.460	Urb Prog	PPO	-	Sin ejec	Urb. Sectorizado	Mín. 30%	0,75	20	4.646	6.272	2.976	4.181	23,46**	Cumple***	SURS-IND1		93	109
UR-12	R-IN	48.800	Urb Prog	PPO	-	Sin ejec	Urb. Sectorizado	Mín. 30%	0,75	20	4.880	6.588	3.123	4.392	23,31**	Cumple***	SURS-IND2		98	114
SJA (UE-1)*	R	101.000	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	Ejecutado	Urbano	Eximido	0,16	5	11.106	11106	771	771	-	-	SUC	50		
SJA (UE-2)*	R	30.000	Urb Prog	PPO	DEFINITIVA	En ejec	Urb. Ordenado	Eximido	0,19	5	3.000	3000	330	300	-	-	SURO-8		15	15
UR-IPE*	IN	536.667	Urb Prog	PPO	-	Sin ejec	Urb. Sectorizado	Eximido	0,75	-	104.512	104512	23.822	23822	-	-	SURS-PE		0	0
TOTAL		7.266.724									1.086.285	1091475	312.590	314453				2543	5557	5702

(*) Resultado de modificación del PGOU aprobada definitivamente

(**) Corrección de densidad para mantener el aprovechamiento en los sectores donde se exige vivienda protegida

(***) Junto a la exigencia de proyectar 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m².

HABITANTES	13336,8	13684,8
Capacidad resid en SURS/SURO (2,4 Hab/VIV)		

Ámbito	Uso	Superficie	Clasif. Vigent	Fig Pto.	Aprobación	Estado	Clasif. AdP	VPO(*)	Edif.	Densidad	SLAL Vigente	SLE Vigente	Ed. AdP	Dens. AdP	Denom.
URNP-1	R***	106.421	Urb No Prog	PS+PPO	-	Sin ejec	Urb. No Sectorizado	Mín. 30%	0,70	40	-	-	**	**	SURNS-1
URNP-2	R***	219.189	Urb No Prog	PS+PPO	-	Sin ejec	Urb. No Sectorizado	Mín. 30%	0,70	40	-	-	**	**	SURNS-2
URNP-3	R***	70.920	Urb No Prog	PS+PPO	-	Sin ejec	Urb. No Sectorizado	Mín. 30%	0,70	40	-	-	**	**	SURNS-3
URNP-4	R***	1.410.400	Urb No Prog	PS+PPO	-	Sin ejec	Urb. No Sectorizado	Mín. 30%	0,20	10	-	-	**	**	SURNS-4
URNP-LF	R***	88.600	Urb No Prog	PS+PPO	-	Sin ejec	Urb. No Sectorizado	Mín. 30%	0,20	15	-	-	**	**	SURNS-LF

(*) El Plan de Sectorización cumplirá con las reglas sustantivas y estándares de ordenación de la LOUA y Reglamento de Planeamiento vigente.

(**) Se eliminan los parámetros urbanísticos de los suelos urbanizables no sectorizados del PGOU objeto de la presente adaptación.

(***) Los suelos urbanizables no sectorizados dejan de tener asignado uso global alguno, regulándose como uso prohibido todo uso incompatible con el residencial.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
 Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO
 Fdo. Andrés Guerrero Pérez

SUELO URBANO

Ámbito	Uso	Superficie	Clasif. Vigent	Fig Pto.	Aprob	Estado	Clasif. AdP	VPO	Edif.	Dens	AL Vig	AL AdP	Eq Vig	Eq AdP	Dens AdP	LOUA	Denom	Viv ejec	V Máx	V Máx AdP
UE-1	R	13.840	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,20	15	3.560	3560	-	-	-	-	SUNC-RT1		21	21
UE-2	R-IN	17.720	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,90	15	-	2.871	-	1914	22,5	Cumple**	SUNC-1		27	40
UE-3	R	6.660	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,90	40	-	1.079	-	720	51,05	Cumple**	SUNC-2		27	34
UE-4	R	4.580	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	270	270	-	-	-	-	SUNC-RT2	18		
UE-5	R	6.000	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	1.760	1760	-	-	-	-	SUC	24		
UE-6*	R	4.800	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	148	148	-	-	-	-	SUC	19		
UE-7	R	25.560	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,90	40	4.930	4.141	2.620	2.760	45,31	Cumple**	SUNC-3		102	115
UE-8	R	20.900	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	-	-	-	-	-	-	SUNC-RT3	84		
UE-9	R	13.780	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	3.840	3840	20	20	-	-	SUNC-RT4		55	55
UE-10	R	8.080	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	2.200	2200	-	-	-	-	SUNC-RT5		32	32
UE-11	R	32.300	Urbano	PE	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	11.900	11900	-	-	-	-	SUNC-RT6		129	129
UE-12*	R	19.340	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	2.040	2040	2.340	2340	-	-	SUC	77		
UE-13	R	2.248	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,90	40	-	364	800	243	48,93	Cumple**	SUNC-4		9	11
UE-14A*	R	30.380	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	1,03	74	2.410	2410	1.800	1800	-	-	SUC	225		
UE-14B*	R	38.752	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,79	58	2.819	2819	-	-	-	-	SUC	225		
UE-15	R	9.080	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	100%	0,90	40	-	1.471	-	981	74,88	Cumple**	SUNC-5	12	36	68
UE-16	R	5.440	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,71	40	1.700	1700	160	160	-	-	SUNC-RT7		22	22
UE-17	R	5.480	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	-	-	-	-	-	-	SUNC-RT8	22		
UE-18*	R	39.463	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	6.660	6660	5.940	5940	-	-	SUC	158		
UE-19*	R	36.206	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,76	64	11.949	11949	1.086	1086	-	-	SUC	232		
UE-20*	R	2.407	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,78	40	401	338	-	225	49,85	Cumple**	SUNC-6		9	12
UE-21*	R	12.580	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	3.271	3271	-	-	-	-	SUC	50		
UE-22*	R	12.606	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	2.600	2600	676	676	-	-	SUC	50		
UE-23*	R	6.400	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,90	40	1.780	1.037	-	691	51,56	Cumple**	SUNC-7		26	33
UE-24	R	3.700	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	-	-	-	-	-	-	SUNC-RT9	15		
UE-25	R	202.000	Urbano	PE	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,15	10	-	20.200	-	3636	11,04	Cumple**	SUNC-12	141	202	223
UE-26	R	140.388	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,15	15	29.481	29481	4.071	4071	-	-	SUC	210		
UE-28	R	4.060	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	-	-	-	-	-	-	SUNC-RT11	16		
UE-29	R	58.775	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,33	11	14.950	14950	2.720	2720	-	-	SUNC-RT12	63		
UE-30	R	7.780	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,32	22	1.980	778	-	299	23,13	Cumple**	SUNC-9		17	18
UE-31	IN	133.439	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,80	-	13.344	13344	4.024	4024	-	-	SUC	0		
UE-32	R-IN	35.649	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,20	15	14.889	14889	-	-	-	-	SUC	40		
UE-33	R	18.380	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,20	10	-	-	-	-	-	-	SUNC-RT13		18	18
UE-34*	R	31.040	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	5.780	5780	3.900	3900	-	-	SUC	124		
UE-35*	IN	12.200	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,70	-	2.500	2500	-	-	-	-	SUNC-RT14		0	0
UE-36	IN	6.400	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,32	-	540	540	1.280	1280	-	-	SUNC-RT15		0	0
UE-37*	R	49.660	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,90	40	80	80	12.831	12831	-	-	SUC	200		
UE-38*	R	15.020	Urbano	ED	DEFINITIVA	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	-	-	3.980	3980	-	-	SUNC-RT16		60	60
UE-39*	R	9.600	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	Mín. 30%	0,90	40	2.560	1.555	-	1.037	51,04	Cumple**	SUNC-10		38	49
UE-40	R	48.340	Urbano	ED	DEFINITIVA	Ejecutado	Urb. consolidado	Eximido	0,25	20	6.700	6700	3.500	3500	-	-	SUC	97		
UE-41	R	48.900	Urbano	ED	-	Sin ejec	Urb. no consolidado	100%	0,15	10	3.130	4.890	4.000	880	13,49	Cumple**	SUNC-11		49	66
UE-42*	R	3.200	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	1,11	40	-	-	-	-	-	-	SUNC-RT17	13		
UE-43	R	21.880	Urbano	ED	INICIAL	En ejec	Urb. no consolidado	Eximido	0,90	40	-	-	3.965	3965	-	-	SUNC-RT18	88		
TOTAL		1.225.013									160.172	184115	59.713	65679				2203	879	1006

(*) Resultado de modificación del PGOU aprobada definitivamente

(**) Junto a la exigencia de proyectar 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m².

HABITANTES	2109,6	2414,4
------------	--------	--------

Capacidad residencial en SUNC (2,4 Hab/VIV)

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PGOU DE ESTA LOCALIDAD
 Diligencia.- Para hacer constar que el presente Documento de
 Adaptación numerado de la página 1 a la 105, compuesto de Memoria
 General (págs. 1 a 66), Anexo de Normas Urbanísticas (págs. 67 a 95) y
 Planos (págs. 96 a 105), ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en
 sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010.

En Alhaurín el Grande, a 29 de abril de 2.010.

EL SECRETARIO
 Fdo.: Andrés Guerrero Pérez