

## 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.

## **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.

### **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:

<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>	<b>APROBACIÓN</b>
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.

**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.

### **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 concurren 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-I1, UR-I2 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 sus 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 Pecuarías 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 general.



- 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.

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.

## 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

<b>NUEVA DENOMINACIÓN</b>	<b>GRADO DE DESARROLLO</b>	<b>ANTIGUA DENOM.</b>
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

<b>NUEVA DENOMINACIÓN</b>	<b>GRADO DE DESARROLLO</b>	<b>ANTIGUA DENOM.</b>
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

<b>NUEVA DENOMINACIÓN</b>	<b>GRADO DE DESARROLLO</b>	<b>ANTIGUA DENOM.</b>
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

<b>NUEVA DENOMINACIÓN</b>	<b>GRADO DE DESARROLLO</b>	<b>ANTIGUA DENOMINACIÓN</b>
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 DISCONTINUO)	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.**



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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		USO GLOB	T Ed (m <sup>2</sup> c)	T Ed VP (m <sup>2</sup> 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	8172	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
<b>SUBTOTAL</b>					<b>352</b>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL		USO GLOB	T Ed (m <sup>2</sup> c)	T Ed VP (m <sup>2</sup> 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-11	R-IN	16275	4882,5	44
SURS-IND2	ANTIGUO UR-12	R-IN	17150	5145	46
<b>SUBTOTAL</b>					<b>397</b>
<b>TOTAL</b>					<b>749</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda. Esta Unidad de Ejecución establece como uso compatible el industrial destinando a dicho uso un techo edificable de 7723,16 m<sup>2</sup>.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 8224,84 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 8224,84 = 2467,45$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 22, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 5994 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 5994 = 1798,20$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 16, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 16408 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 16408 = 4922,40$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 44, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 2024 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 2024 = 607,20$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 5, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 8172 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 2052 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 2052 = 615,60$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 5, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 5760 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 5760 = 1728$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 15, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 2496 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 2496 = 748,8$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 6, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 8640 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 8640 = 2592$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 23, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 7335 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo de la unidad de ejecución es aproximadamente de 30300 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 30300 = 9090$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 82, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 26362 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 26362 = 7908,60$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 71, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 8380 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 8380 = 2514$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 22, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 23618 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda. En este sector se establece como uso compatible el industrial destinando a dicho uso un techo edificable de 18570 m<sup>2</sup>.

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 16275 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 16275 = 4882,50$  m<sup>2</sup>.

-El número máximo de viviendas protegidas es de 44, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos por vivienda. En este sector se establece como uso compatible el industrial destinando a dicho uso un techo edificable de 23350 m<sup>2</sup>.

-El volumen residencial máximo del sector es aproximadamente de 17150 m<sup>2</sup> ya que se supone que existirán usos auxiliares terciarios y comerciales.

-El techo edificable con destino a vivienda protegida es  $0,30 \times 17150 = 5145$  m<sup>2</sup>.

- El número máximo de viviendas protegidas es de 46, tomando como media adecuada 110 m<sup>2</sup> 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-12 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 €/m<sup>2</sup> construido.
- El valor máximo de venta en Régimen General de Vivienda de Protección Oficial es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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.

**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:

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

Este conjunto de espacios libres con una superficie de 201.898 m<sup>2</sup> supone un estándar de 8,48 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>s/hab**, cumpliendo con el umbral legal mínimo, de 5 m<sup>2</sup>s 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
<b>TOTAL</b>					<b>144.845</b>	

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

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.



### **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 <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	60 Viv/Ha
Z2	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	20 Viv/Ha
Z3	0,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	10 Viv/Ha
Z4	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	20 Viv/Ha
Z5	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> 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.

### **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 Benamaquiz

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 N°25 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.

### **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.

### **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.



## **5. EQUIPO REDACTOR**

### **Arquitectos:**

Antonio Fernández Bordés  
Sebastián González Juli

Director  
Colaborador

### **Geógrafo:**

Enrique Robles Temborry

### **Delineante:**

Gabriel Montañez

### **Secretaria de Dirección Técnica:**

Enriqueta Plaza Santana