

2. Cumplimiento del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento urbanístico de la Ley del Suelo

2.1. Cumplimiento del art. 64 del R.P.

Por tratarse de un plan de iniciativa particular, es de aplicación el contenido del art. 64 del Reglamento de Planeamiento, que garantiza la vicariedad del promotor en el ejercicio de las funciones urbanísticas.

2.1.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Este aspecto ha sido suficientemente tratado en la memoria y en especial en el apartado 1 «Conveniencia y oportunidad». Justificación de la procedencia», por lo que nos remitimos a ella.

2.1.2. Relación de propietarios, con nombre, apellidos, DNI y dirección.

P	PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO
1	José Antonio Avalos Mérida	52.360.458-S	C/ Violetera, 1-7 2 B – Madrid-
	Rafael Ávalos Mérida	80.130.304	C/ Sevilla, 54, Priego de Córdoba
2	M.ª Cruz Avalos Mérida	79.219.289-K	C/ Elena Maristany, 16 Priego de Córdoba
	Aurora Barranco Rodríguez	80.113.058-X	Camino Alto, aptd. Correos 227
3-1	M.ª Carmen Caballero Molina	80.122.333-Q	C/ Reverendo José Aparicio, 4 Priego
	y Miguel A. Caballero Molina	52.362.528-S	C/ Virgen de Fátima, 5-A Priego Córdoba
3-2	Antonia Caballero Ruiz- Ruano	75.646.705-G	C/ Mesones, 6 Priego de Córdoba
4	Almudena Morales Aguilera	79.219.716-B	C/ Ángel Nieto, 3 de Priego de Córdoba
5	Rafael Luque Aguilera	75.622.257-M	C/ Estación, 6 –Priego de Córdoba-
	Eulalia González Pérez	30.407.831-Z	C/ Estación, 6 –Priego de Córdoba-
	Mª del Mar Luque González	80.147.456-T	Camino Alto s/n –Priego de Córdoba-
6	Francisco González Pérez	29.978.574-Y	C/ La Paz, 1 – Priego de Córdoba-
	Aurora Ochoa Aguilera	75.646.731-F	C/ La Paz, 1 –Priego de Córdoba-
	Juana González Ochoa	79.220.072-E	C/ Elena Maristany, núm. 36–Priego Córdoba-

2.1.3. Determinaciones del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

Las obras se realizarán por la promotora Junta de Compensación, a través de las empresas constructoras a las que se les adjudique dicha obra, bien por el procedimiento de la Administración o por contrata.

Las zonas verdes, quedarán adecentadas y con un tratamiento mínimo, dejando la posibilidad al Ayuntamiento de condicionarlas con los criterios que mejor estime oportunos.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación. Desarrollándose de acuerdo con lo estipulado en el capítulo 2 del título 5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Compromiso entre Ayuntamiento, Promotor y Futuros propietarios.

1. Las obras de urbanización.

Deberán estar terminadas antes de los 4 años, pudiendo realizarse las mismas en varias fases.

2. Cesión de las dotaciones comunitarias.

Una vez aprobado la Innovación de planeamiento, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, el promotor otorgará a favor del Ayuntamiento escritura pública de los terrenos que se ceden gratuitamente.

3. Conservación de la urbanización.

Terminadas las obras de urbanización, se procederá a su recepción provisional por parte del Ayuntamiento, dándose comienzo a un plazo de garantía (1 año), pasado el cual procederá a su recepción definitiva. Durante este período corresponderá a su promotor la reparación de cualquier desperfecto que no sea derivado del mal uso de las instalaciones, de manera que las obras queden en condiciones de ser recibidas por el municipio.

Recibidas las obras definitivamente, el Ayuntamiento se hará cargo de su conservación y mantenimiento, de acuerdo con lo incluido en el Art. 67 del Reglamento de gestión. No obstante, el mantenimiento del alumbrado público, abastecimiento de agua y saneamiento, será realizado por el Ayuntamiento desde su puesta en servicio.

4. Garantías por parte del promotor.

El propietario previamente al comienzo de las obras de urbanización y en los plazos y condiciones establecidos en el Art. 46.3. del R.P., entregará al Ayuntamiento, aval bancario, valores públicos o en metálico por el importe al equivalente al 6% de los costes de urbanización, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Los promotores cuentan con empresas constructoras con experiencia en el tipo de obras que se acometen en ésta actuación, así como recursos patrimoniales y créditos suficientes, de acuerdo con el Plan Financiero que se incluye en esta Innovación de Planeamiento. Priego de Córdoba, enero de 2010. Fdo. Arquitecto, José García Márquez

Córdoba, 8 de marzo de 2011.- El Delegado, Francisco García Delgado.

*ANUNCIO de 11 de febrero de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 2 de abril de 2008, de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al Plan de Sectorización del Sector que se cita.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 2 de abril de 2008, por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan de Sectorización del Sector SUNP-G.2 «Sánchez Blanca» de Málaga.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda número de registro 2784, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Málaga en el tomo III, folio 1, inscripción 1.ª/2008.

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 21 de junio de 2006 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (actual Consejería de Obras Públicas y Vivienda) el expediente Plan de Sectorización SUNP-G.2 «Sánchez Blanca» de Málaga que tiene por objeto cambiar la categoría de los terrenos asignados en el PGOU como Suelo Urbanizable No Programado, actualmente Suelo Urbanizable No Sectorizado, a Suelo Urbanizable Ordenado, así como desarrollar la ordenación estructural constituida por la estructura general y las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio y establecer las determinaciones de ordenación detallada precisa para la ejecución integrada propias de los Planes Parciales en suelos urbanizables.

Segundo. Previos requerimientos, se completa el expediente el 30.1.2008 con la aportación de informe sectorial emitido por ADIF. Posteriormente se subsana plano de Zonificación 2.2 (recepción 22.2.2008).

Tercero. Tramitación municipal. Constan en el expediente:

- Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12 de agosto de 2005.

- Trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en el BOP núm. 172, de 9.9.2005, prensa, tablón de edictos de la G.M.U. del Ayuntamiento y notificaciones personales a propietarios sin que se hayan presentado alegaciones.

- Certificación del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2005 y certificación del acuerdo de rectificación de error material detectado en el acuerdo de aprobación provisional (superficie) adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 24 de diciembre de 2005.

Por los servicios y órganos del Ayuntamiento se han emitido los siguientes informes y propuestas:

Previos a la aprobación inicial:

- Informe de la Oficina de Revisión del PGOU, GMU, de fecha 13.6.2005 sobre posibles afecciones de la ordenación general en el que se considera adecuado el establecimiento de un vial-bulevar Norte-Sur y se contienen «sugerencias» relativas a una mayor superficie de espacios verdes en la zona Este, conexión mediante rotondas viarias en determinados accesos y una mayor continuidad de los espacios verdes del bulevar central.

- Informe favorable con condicionantes del Servicio de Ordenación Urbanística, GMU (14.6.2005).

- Informe propuesta del Servicio Jurídico-Administrativo, GMU, que se eleva a la Junta de Gobierno Local (27.6.2005).

- Propuesta de la Junta de Gobierno Local. Acuerdo adoptado en sesión de fecha 1.7.2005.

- Informe propuesta favorable del Servicio Jurídico-Administrativo, GMU, que se eleva a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Obras y Desarrollo Territorial (14.7.2005).

- Informe favorable de la Secretaría General (18.7.2005).

- Acuerdo adoptado por la Comisión del Pleno de Urbanismo, Obras y Desarrollo Territorial en sesión de 20.7.2005: Propuesta de aprobación inicial que eleva al Pleno del Ayuntamiento.

Previos a la aprobación provisional:

- Informe propuesta favorable del Servicio Jurídico-Administrativo, GMU, a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Obras y Desarrollo Territorial (17.10.2005).

- Informe favorable de la Secretaría General (17.10.05).

- Acuerdo adoptado por la Comisión del Pleno de Urbanismo, Obras y Desarrollo Territorial en sesión de 19.10.2005: Propuesta de aprobación provisional que eleva al Pleno del Ayuntamiento.

Previos a la rectificación de error material en acuerdo de aprobación provisional:

- Informe propuesta del Servicio Jurídico-Administrativo, GMU, de rectificación de error material en el acuerdo de aprobación provisional (superficie del sector) (21.11.2005).

- Proposición urgente elevada al Pleno del Ayuntamiento para corrección de error (22.11.2005).

Otros:

- Informe del Servicio de Patrimonio Municipal, GMU, indicando que dentro del ámbito no existe suelo de propiedad municipal (22.11.2005).

- Informe de la Sección de Arqueología, GMU, estableciendo una delimitación definitiva de la zona de afección arqueológica Cerro los Cañahones. Se propone modificar el planeamiento con la nueva zonificación y dar traslado al promotor para rectificar las afecciones señaladas en el proyecto (21.12.2005).

- Informes del Servicio de Topografía, GMU, indicando que la información topográfica del plano aportado es correcta salvo que la superficie del área calificada como SUNP-G.2 en el PGOU vigente es de 666.545 m<sup>2</sup>, por tanto, menor que la que consta en el proyecto (14.11.2005 y 30.1.2006).

- Informe del Servicio de Ordenación Urbanística, GMU, que, previas consideraciones, propone la remisión del expediente para aprobación definitiva (12.6.2006).

Cuarto. Informes sectoriales aportados:

- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica. Informe de fecha 24.11.2005 emitido a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, sobre redes públicas de telecomunicaciones.

- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente indicando que el Plan de Sectorización SUNP-G.2. No está incluido en los anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y no es aplicable a esta fase de planeamiento el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (fecha 7.12.2005).

- Dirección General de Carreteras. Informe favorable de fecha 13.9.2007, antigua carretera MA-401 (hoy descatalogada), haciendo constar que se considerarán como prescripciones las consideraciones expresadas en el informe del Servicio de Carreteras de la D.P. Obras Públicas y Transportes en Málaga relativas a: zona de protección vía convencional, suelos de uso comercial en la zona de no edificación; acceso del sector a la carretera; autorización por la administración titular de las obras incluidas en la zona de afección de la carretera.

- Agencia Andaluza del Agua. Informe favorable al desarrollo del sector en lo referente a la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda que supondría su ejecución (25.7.2007).

- EMASA. Informe favorable al desvío y sustitución del canal Bores Romero a su paso por los terrenos del sector, debiendo presentar antes del inicio de las obras proyecto de ejecución, parte del proyecto oficial de urbanización en el que se detallen los servicios afectados y la obra nueva para su aprobación por esta Empresa (30.5.2007).

- ADIF. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Ámbito colindante con las líneas de ferrocarril convencional y de alta velocidad Córdoba-Málaga. Informe favorable con indicaciones relativas, básicamente, a los terrenos titularidad de ADIF (a resolver en proyecto de reparcelación) y a la problemática acústica: es necesario estudio de impacto acústico; se establece la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril (21.1.2008).

- Vivienda. Informe favorable sobre los plazos y reservas de viviendas protegidas. En zonas y subzonas destinadas a viviendas plurifamiliares (OA), se prevé la construcción de las viviendas de protección oficial, suponiendo 1.102 viviendas de protección oficial y una edificabilidad de 103.375,01 m<sup>2</sup>, valor que supera el legalmente establecido en el artículo 10.1.A).b) LOUA, con lo que queda satisfecho su cumplimiento. Respecto a los plazos máximos para la ejecución de la urbanización y la edificación se considera cumplimentado el artículo 18.3.c) LOUA, según los plazos que constan en escrito de la GMU:

La obra urbanizadora se completará en 4 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Un 50% de las viviendas de protección oficial se terminarán 30 meses después de finalizar la obra de urbanización.

Un 50% de las viviendas de protección oficial se terminarán 60 meses después de finalizar la obra de urbanización.

Estos plazos de ejecución de las viviendas de protección oficial han sido facilitados por EPSA, beneficiaria de las mismas.

Para las viviendas libres se establecen las mismas proporciones y plazos.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I. Procedimiento.

El Plan de Sectorización aprobado inicialmente el 12 de agosto de 2005 se tramita en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento se establece en los artículos 32 y 33 LOUA. En la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Málaga constan los trámites establecidos en el artículo 32 LOUA, por lo que completo formalmente el expediente, con la recepción del informe emitido por ADIF, procede adoptar decisión sobre el asunto.

### II. Régimen de Competencias.

El artículo 31.2.B.a) de la LOUA establece que corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo «B) La aprobación definitiva de: a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal», previsión legal que se desarrolla en el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006 de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 10 de 15.1.2007), que atribuye a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la competencia para «b) Resolver sobre la aprobación definitiva, en todos los municipios, de los Planes de Sectorización (...)».

Iniciado el procedimiento con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 220/2006, es de aplicación según lo establecido en la Disposición transitoria única, apartado 1, «Expedientes en Tramitación»: «Los procedimientos relativos a materias de ordenación del territorio y urbanismo iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán y resolverán conforme a lo previsto en este, ateniéndose a las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos que en el mismo se establecen.»

### III. Valoración.

Desde el punto de vista urbanístico según informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo.

A) El objeto de este plan de sectorización es cambiar la categoría de los terrenos delimitados en el PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP-G2 «Sánchez Blanca», pasándolos a Suelo Urbanizable Ordenado, de acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la LOUA.

El expediente presentado justifica la sectorización propuesta y el desarrollo urbanístico de este sector en base al desarrollo del suelo urbanizable programado y no programado del PGOU vigente, aportando una relación detallada del estado en que se encuentra el desarrollo urbanístico de los sectores urbanos y urbanizables del municipio.

También se justifica por la realidad socioeconómica, el final del ciclo del PGOU de 1997. Se indica que este suelo constituye una zona de expansión urbana natural del municipio,

rodeada de suelo urbano y de infraestructuras viarias importantes como la ampliación de la antigua carretera de Cártama, MA-401, actual avenida José Ortega y Gasset situada al Norte del sector SUNP-G2, y el desdoblamiento y ampliación del vial de los Prados al arroyo de las Cañas, situada al Sur del sector SUNP-G2 y actualmente en ejecución.

Los principales parámetros urbanísticos propuestos para el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado se indican en el siguiente cuadro resumen.

SUNP-G2 «Sánchez Blanca»	PGOU, LOUA, Regl. de Planeam.	Ficha urbanística propuesta
Superficie total	672.590 m <sup>2</sup> s	662.190 m <sup>2</sup> s
Sistemas generales adscritos		103.008 m <sup>2</sup> s
Uso y ordenanzas	Residencial	Residencial, UAD-1, OA-2, CO, UAS-1.
Altura máxima		B+7
Edificabilidad bruta	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, edif. indicativa	0,52 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s → 344.338,8 m <sup>2</sup> t
Nº máximo de viviendas		3.443 viv. → 52 viv/hect
Espacios libres públicos	10 %	73.646 m <sup>2</sup> s → 11 %
Jardines	15 m <sup>2</sup> s/viv	51.721 m <sup>2</sup> s → 15 m <sup>2</sup> s/viv.
Áreas de juego para niños	6 m <sup>2</sup> s/viv	21.925 m <sup>2</sup> s → 6,3 m <sup>2</sup> s/viv.
Equipamiento docente	16 m <sup>2</sup> s/viv	60.672 m <sup>2</sup> s → 17,6 m <sup>2</sup> s/viv.
Equipamiento deportivo	8 m <sup>2</sup> s/viv	27.545 m <sup>2</sup> s → 8 m <sup>2</sup> s/viv.
Equipamiento social	6 m <sup>2</sup> t/viv	20.658 m <sup>2</sup> t → 6 m <sup>2</sup> t/viv.
Equipamiento comercial	4 m <sup>2</sup> t/viv	23.369 m <sup>2</sup> t → 6,8 m <sup>2</sup> t/viv.
Viviendas protegidas.	30 % del aprovechamiento objetivo. art. 10.1.B.a. de la LOUA.	103.375 m <sup>2</sup> t → 30 %
Nº mínimo de aparcamientos totales	2 plazas/100 m <sup>2</sup> t → 6.886 plazas, según el art.12.8.11.2 del PGOU.	4.229 plazas en el interior de las parcelas + 4.152 plazas en viales = 8.381 plazas en total → 2,4 plazas/100 m <sup>2</sup> t
Aparcamiento para minusválidos	2 % del total del plan parcial.	168 plazas = 2 % de 8.381 plazas totales.
Aparcamientos públicos, art.17	0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t	4.152 plazas al aire libre → 1,24 plazas/100m <sup>2</sup> t.

ANÁLISIS. Dado que este plan de sectorización ordena pormenorizadamente el nuevo sector urbanizable, se asimila en determinados aspectos a un plan parcial, para el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos.

Tras el estudio de la documentación presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa urbanística vigente, se informa lo siguiente:

- En el plano núm. 2.2 de Zonificación (febrero/2008) se grafían las áreas de juego y recreo para niños y las zonas destinadas a jardines, se indica la superficie de cada parcela, y se justifica el cumplimiento de las dimensiones y dotaciones mínimas establecidas en los artículos 4 y 10 del anexo al reglamento de planeamiento.

En la ordenación pormenorizada propuesta se grafía para viviendas protegidas el 33,5 % de la edificabilidad lucrativa total del sector, que como mínimo se estableció en el convenio firmado entre la empresa pública de suelo de Andalucía (EPSA) y los promotores del sector, en la base cuarta de dicho convenio firmado el 26.6.2006.

- Se aporta un estudio acústico previo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 326/2003 de Andalucía, que contiene medidas correctoras donde se indica que debe construirse una pantalla acústica paralela al recorrido del tren, para proteger la zona residencial del ruido originado por el ferrocarril.

- Se aporta informe favorable de la administración titular de la carretera colindante, MA-401. En el plano de zonifica-

ción, núm. 2.2, se sitúa la zona no edificable a 25 metros del borde de la calzada de la carretera situada al Norte del sector.

- Se grafían y cuantifican detalladamente las plazas de aparcamiento público junto a los viales, privado en el interior de las parcelas, y para minusválidos, justificando además el cumplimiento de la legislación y normativa urbanística vigente.

- La edificabilidad bruta propuesta para el sector urbanizable ordenado, 0,52 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, supera en un 49 % a la edificabilidad indicativa, 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, fijada en el PGOU en la ficha urbanística de este sector SUNP-G2 «Sánchez Blanca»; sin embargo, la edificabilidad propuesta es inferior o similar a la de otros sectores próximos con uso global residencial:

• SUP-T.1 «Hacienda Cabello»	158.430 m <sup>2</sup> s con 0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.2 «Torre Atalaya»	304.515 m <sup>2</sup> s con 0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.3-4 «Cañada de los cardos»	403.055 m <sup>2</sup> s con 0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.5 «El Cónsul»	156.995 m <sup>2</sup> s con 0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.6 «Morillas»	277.445 m <sup>2</sup> s con 0,875 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.7 «Bizcochero-Capitán»	421.510 m <sup>2</sup> s con 0,875 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.8 «Universidad»	465.001 m <sup>2</sup> s con 0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.11 «Soliva Oeste»	163.601 m <sup>2</sup> s con 0,56 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
• SUP-T.12 «Soliva Este»	340.797 m <sup>2</sup> s con 0,56 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.

- Se disminuye la pendiente longitudinal máxima de los viales, asignándole al eje 16 un 10 %, al eje 42 un 5 %, y no superando los demás viales el 11 %.

- Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de este plan sectorización y ordenación pormenorizada como un plan parcial, deberá presentarse el aval bancario a que hacen referencia los artículos 46.c) y 139.3 del vigente reglamento de planeamiento, y el artículo 130.2.A.g. de la LOUA, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos relativos al plan parcial de iniciativa particular.

Según lo establecido en el art. 12.4.e) de la LOUA, deberán aportarse los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del 10 % del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

B) Se detecta deficiencia de índole urbanística al existir contradicción entre la ficha de características del sector aprobada provisionalmente el 24.12.2005 (establece como ordenanzas aplicables la UAD, OA y CO) y la ordenación urbanística pormenorizada fijada en los planos de Zonificación y en la Memoria (se establecen 3 parcelas con ordenanza edificatoria UAS –unifamiliar aislada-, no incluida en la ficha urbanística aprobada). Debe subsanarse.

C) Recibido informe complementario (27.3.2008), se considera subsanado lo anterior. Se justifica la utilización de la ordenanza UAS en base a dos motivos principales:

- El plan de sectorización propuesto cumple los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU para el SUNP-G.2 «Sánchez Blanca».

- El plan de sectorización propuesto fija la ordenación pormenorizada del sector, como un plan parcial, por lo que según lo establecido en el art.13.3.b. de la LOUA, el plan par-

cial asigna los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la ordenación urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.

Se informa favorablemente el Plan de Sectorización.

Desde el punto de vista del procedimiento y documentación aportada, cumplimentados los requerimientos y completo el expediente, éste se ajusta a las normas legales que le son de aplicación.

Previa ponencia de la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (actual Consejería de Obras Públicas y Vivienda), vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto.

#### ACUERDA

1º. Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) LOUA el Plan de Sectorización SUNP-G.2 «Sánchez Blanca» del PGOU de Málaga, según el documento de fecha enero 2008 diligenciado por el Ayuntamiento el 29 de enero de 2008 y los planos de fecha abril 2006, visados el 19.6.2006 (excluido plano 2.3), salvo los que han sido sustituidos durante la tramitación y que son los siguientes: plano 2.2 (fecha febrero 2008, visado el 21.2.08); planos 2.5, 3.1, 3.16 (diligenciados el 25.6.2007), planos 3.4 a 3.6, 3.9, 3.12 (diligenciados el 26.1.2007).

Lo anterior con las indicaciones y medidas correctoras contenidas en los informes sectoriales emitidos.

2º. Notificar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Málaga y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, supeditando dicha publicación a la constitución de garantía económica en un mínimo del 10% del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector, de conformidad con lo previsto en el art. 12.4.e) de la LOUA.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 2 de abril de 2009. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo. Fdo.: Josefa López Pérez.

#### ANEXO II

##### Cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto

ÁREA DE REPARTO SUNP-G2								
DENOMINACIÓN SECTOR	USO	S (m <sup>2</sup> s)	e (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> s)	CP	Aprovech. OBJETIVO	Aprovech. MEDIO	Aprovech. SUBJETIVO
SUNP-G2	RESIDENCIAL	662.190	0,52	344.338,80	1,00	344.338,80	297.985,24	268.186,72
S.G. ADSCRITOS		103.008					46.353,56	41.718,20
TOTAL		765.198		344.338,80			344.338,80	309.904,92
APROVECHAMIENTO MEDIO AT= 0,45								
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Aa= 90%								

DENOMINACIÓN: SUP-G2-SANCHEZ BLANCA.  
 SUPERFICIE SECTOR: 662.190 m<sup>2</sup>s.  
 SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: 103.008 m<sup>2</sup>s.  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL.  
 ORDENANZAS: UAD, OA, CO.  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,52 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
 TECHO MÁXIMO EDIFICABLE: 344.338,80 m<sup>2</sup>t.

#### ORDENANZAS.

La redacción de este documento se realiza en base a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. Por lo tanto se remite a todas las especificaciones contenidas en él en cuanto a definición de terminologías y conceptos generales respecto a criterios de medición de edificabilidades, altura de la edificación, ocupación de suelo, retranqueos, etc.

La nueva edificación se regulará por las Ordenanzas de Zona y Subzona de usos definidos en las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU de Málaga, en este anexo, adjuntamos las correspondientes a los usos pormenorizados.

#### ORDENACIÓN ABIERTA (OA).

##### Artículo 13.6.1. Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

##### Artículo 13.6.2. Supuestos de aplicación de las Normas OA y Sub-zonas.

###### 1. Supuestos de aplicación.

A efectos de aplicación de las presentes Normas se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- a. Actuaciones singulares de nueva planta sobre solares.
- b. Renovaciones aisladas de edificios consolidados integrantes o no de un conjunto unitario.

###### 2. Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenación Abierta se divide a su vez en las siguientes Sub-zonas: OA-1 y OA-2.

- Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de las subzonas OA-2.

###### 1. Parcelación.

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones con superficie mínima la de las subzonas delimitadas, que no podrán subdividirse sino por Estudio de Detalle que garantice el carácter comunitario del espacio entre bloques y de los aparcamientos subterráneos, así como el tratamiento común de rasantes y alturas.

###### 2. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta será la del cuadro de características.

###### 3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%.
- En plantas altas: 90%.

Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas. Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de cinco metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.

De existir patios cumplirán las condiciones mínimas de la normativa correspondiente.

###### 4. Altura edificable.

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 13.6.3. del PGOU.

Los criterios para el establecimiento de las cotas de referencia para la medición de altura serán los establecidos en el art. 13.2.20 para edificios con alineación obligatoria a vial. A tales efectos se considerarán como viales de alineación, tanto los viales públicos como los espacios interiores comunitarios, con las rasantes definitivas previstas en el proyecto de urbanización para las calles y los espacios interiores.

Cuando en un edificio se prevean dos alturas, la divisoria entra ambas se establecerá en función de la pendiente de la calle y de donde se establezca en el frente contrario de la calle o espacio interior, de forma que tanto unas como otras formen escalonamientos homogéneos.

###### 5. Vuelos.

No se permiten vuelos sobre ninguna de las alineaciones previstas.

###### 6. Espacios interiores.

Cada espacio interior de las manzanas no podrá escalonarse en más de cuatro plataformas, siendo la diferencia de rasante entre cada una de un máximo de 3 m, escalonamientos o muros que deberán tratarse adecuadamente. En cualquier caso, no podrá subdividirse se propiedad, debiendo quedar como espacio comunitario de los bloques que conforman las manzanas o subzonas.

###### 7. Estudio de Detalle.

La Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 «Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación», podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.

#### - UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

##### Artículo 13.8.1. Definición.

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

##### Artículo 13.8.2. Definición de Sub-zonas.

Se establece la Sub-zona, titulada UAS-1.

##### Artículo 13.8.3. Condiciones de Ordenación.

###### 1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad correspondiente a cada parcela queda indicada en el cuadro de características urbanísticas del presente documento.

## 2. Parcela mínima.

## a) Superficie mínima de parcela:

Sub-zona UAS-1: 200 m<sup>2</sup>.

## b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAS-1: 8 m.

c) Exclusivamente en la Sub-zona UAS-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 200 m<sup>2</sup>, se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

c.1 La parcela mínima edificable será de 100 m<sup>2</sup>.

c.2 Si la longitud de fachada es inferior a los 9 m, se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes.

c.3 La ocupación máxima admisible será del 60%.

d) En el resto de subzonas se exceptúan de cumplir las normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia de documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

## 3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona: Sub-zona UAS-1: 50 %.

## 4. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en única edificación principal por parcela, aún en el caso de vivienda bifamiliar (art. 10.2.1).

b) No obstante, en casos excepcionales, donde por consistencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas: Sub-zona UAS-1: 2.000 m<sup>2</sup>.

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida.

## Artículo 13.8.4. Condiciones de la Edificación.

## 1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada Sub-zona, la siguiente: Sub-zona UAS-1: 2 m.

En los casos de terrenos con pendiente superior al 50%, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

## 2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

b) Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

## 3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.19 y 13.2.20-2 de las presentes Normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

## 4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

## 5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.24 de estas Normas.

## 6. Vuelos de cuerpos salientes:

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

## 7. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

## b) Parcelas edificadas:

b.1 Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1.00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m de dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## Artículo 13.8.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

## a) Uso pormenorizado:

Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar.

## b) Usos compatibles:

Terciario (excepto recreativo, e instalaciones de hostelerías con actividad musical, apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

## UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

## Artículo 13.9.1. Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

#### Artículo 13.9.2. Definición de Sub-zonas.

Se establece la Sub-zona UAD-1.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

#### Artículo 13.9.3. Condiciones de Ordenación.

##### 1. Parcela mínima.

1.1. Superficie mínima admisible de parcela: Sub-zona UAD-1: 100 m<sup>2</sup>.

1.2. Fachada mínima admisible de parcela: Sub-zona UAD-1: 5,50 m.

1.3. Se exceptúan de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

##### 2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona: Sub-zona UAD-1: 60%.

##### 3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad correspondiente a cada parcela queda indicada en el cuadro de características urbanísticas del presente documento.

#### Artículo 13.9.4. Condiciones de la Edificación.

##### 1. Ordenanza de valla.

1.1. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

##### 1.2. Parcelas edificadas:

1.2.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

1.2.2. Vallas medianeras. En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

##### 2. Retranqueo de fachada.

2.1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

2.2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle: Sub-zona UAD-1: 3 m.

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

2.3. En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse

conforme a las «Normas de Edificación en ladera» de las presentes Normas.

##### 3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona: Sub-zona UAD-1: 15 m.

##### 4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona: Sub-zona UAD-1: 3 m.

##### 5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.19 y 13.2.20-2 de las presentes Normas.

No obstante dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

##### 6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 m.

##### 7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas la edificación en planta de sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.24 de estas Normas.

8. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 m. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada sub-zona, de separación a lindero público. Para cumplir estos objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

##### 9. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

#### Artículo 13.9.5. Edificación conjunta de parcelas.

Para las dos Sub-zonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta cuya superficie total parcelada sea superior a 3.000 m<sup>2</sup>, puedan inscribirse un círculo mínimo de 40 m de  $\varnothing$ , no tenga, junto a parcelas contiguas no edificadas una superficie superior a 15.000 m<sup>2</sup>, y puedan demostrarse alguna de las circunstancias siguientes:

a. Morfología parcelaria con insuficiente frente de vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de la Ordenanza UAD, suponga una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el PGOU.

b. Características exclusivamente residenciales de la zona, en suelos no de ensanche, dando viales no estructurantes. Que, por dicha razón no sea previsible la necesidad de nuevas aperturas de viales públicos.

c. Que por la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos, o en su caso, de la aplicación de la norma de edificación en laderas resulte una implantación con excesivos movimientos y obras de contención.

Se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a. Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima cada Sub-zona, descontando de la superficie bruta los viales privados de nueva apertura.

c. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo.

d. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, descontados los viales privados de nueva apertura.

La alineación de edificación deberá separarse con una distancia homogénea de los viales privados a que dé frente.

No podrán disponerse conjuntos con una longitud mayor de 50 m, de igual forma a lo expuesto en el art. 13.9.4. apartado 8.

e. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo, incluyendo las fachadas mínimas admisibles.

f. A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 m de diámetro.

En el mismo caso del punto anterior, para conjuntos de parcelas superior a 15.000 m<sup>2</sup>, y en aquellas otras de inferior superficie que, por su localización estructurante, sea necesaria la apertura de viales públicos que completan la trama viaria del PGOU, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un PERI, que posibilite dichas aperturas viarias, de ámbito la superficie propuesta, que podrá ampliarse a parcelas no edificadas colindantes. La ordenación en dicho PERI podrá acogerse a las determinaciones del punto anterior.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

#### Artículo 13.9.6. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado.

Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar.

2. Usos compatibles.

Terciario (excepto recreativo e instalaciones de hostelería con actividad musical, apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

#### COMERCIAL (CO).

##### Artículo 13.12.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial - procedentes o no de la zonificación de planes parciales -, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado y No Programado. Además de regular éste uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

##### Artículo 13.12.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada. En caso de estar

la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno. En cualquier caso, se adoptarán los parámetros de las ordenanzas de las zonas colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 128.2 de la vigente Ley del Suelo.

2. En el caso de parcelas sometidas, según la regla del apartado anterior, a ordenanzas cuyo índice de edificabilidad sea menor a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, podrá adoptarse este índice para el uso comercial.

3. En aquellos casos en que por la definición de los parámetros correspondientes a la ordenanza no pudiera alcanzarse la reseñada edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, el porcentaje de ocupación podrá extenderse a la superficie resultante de mantener los parámetros mínimos de separación a linderos propios de la ordenanza colindante.

#### Artículo 13.12.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Comercial.

2. Usos compatibles: Residencial, industrial en 1.ª categoría en edificio exclusivo, terciario, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones de las normas de uso.

#### Artículo 13.12.4. Condición suplementaria.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. de techo comercial en establecimientos <2.500 m<sup>2</sup> o una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial en establecimientos >2.500 m<sup>2</sup>.

#### RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

En primer lugar, indicar que será preceptivo el levantamiento de un cerramiento en la zona limítrofe con el Sistema General Ferroviario, que debe cumplir con las prescripciones reglamentarias, y la necesidad de aportar un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos y obras en general, que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

#### Sección 1ª. RED VIARIA.

Artículo 14.0.1. Condiciones de diseño del viario de primer orden.

1. Las vías primarias serán, con carácter general, de doble sentido de circulación salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables en su función.

2. Con carácter general la anchura de la calzada en las calles consideradas por el planeamiento como vías primarias cumplirá, simultáneamente, las siguientes condiciones:

2.1. No podrá ser inferior a seiscientos (600) centímetros.

2.2. No superará, en cualquier sección, el sesenta por ciento (60 por 100) del ancho total de la calle.

Si por la estrechez de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las dos condiciones anteriores, prevalecerá la condición segunda.

3. El viario primario se ajustará a las siguientes condiciones de trazado:

3.1. No podrá desarrollarse con pendientes superiores al quince por ciento (15 por 100) en tramos superiores a los cien (100) metros.

3.2. El radio mínimo en el eje de la calzada en intersecciones será con carácter general de ocho (8) metros en ángulo superior a noventa grados (90°) y quince (15) metros en ángulo inferior a noventa grados (90°).

El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será:  $K_v = 400$ .

3.3. Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal de Tráfico. Asimismo distinguirá entre aceras y los restantes espacios peatonales.

3.4. Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser por razones justificadas según criterio del órgano municipal competente.

3.5. El diseño de intersecciones, glorietas, etc., distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

3.6. Los elementos de la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado), estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

Artículo 14.0.2. Condiciones de diseño del viario de segundo y tercer orden.

1. El espacio que se podrá disponer a efecto de viario o calzada en las calles locales no superará el 60% de la superficie disponible.

En caso de que esta condición no sea posible por la estrechez de la calle, la vía será peatonal, con mayor o menor tolerancia al tránsito de vehículos.

2. En las vías locales no se efectuará necesariamente distinción entre el espacio destinado a calzada y el destinado a aceras o aparcamiento.

3. El proyecto contendrá los elementos de ajardinamiento, mobiliario urbano y alumbrado público con relación con el uso y naturaleza de la misma.

4. Las vías de carácter local definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de dimensionamiento y trazado a no ser por razones justificadas a criterio del órgano municipal competente.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

Artículo 14.0.3. Dimensiones de las sendas peatonales.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. Debiendo aumentarse en las calles en que sea previsible concentración de peatones, bien sea por su carácter comercial o por cualquier otra causa.

2. Las vías peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 por 100), para evacuación de aguas pluviales, y una máxima del doce por ciento (12 por 100) en tramos inferiores a tres (3) metros y del ocho por ciento (8 por 100) en tramos superiores.

No obstante podrá disminuirse la pendiente mínima siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales. La pendiente transversal máxima será, en todo caso, inferior al dos por ciento (2 por 100).

3. Las aceras mantendrán una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros se acompañarán de alineaciones de árboles.

Sección 2ª. APARCAMIENTOS.

Artículo 12.8.9. Definición.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 12.8.10. Condiciones de aplicación.

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevé su régimen de explotación.

2. La autorización municipal estará condicionada al un estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 12.8.11. Reservas de espacios para aparcamientos.

1. En suelo urbano sujeto a planeamiento las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo 12.8.12. siguiente, salvo en aquellos casos que pudieran asimilarse por extensión y características a planes parciales, en los que serán de aplicación las definidas en el apartado 2 siguiente.

2. En suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los Planes Parciales será de dos plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo. La mitad de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria, en proporción mínima de un 20% del número total de plazas.

Para las viviendas de promoción pública y en régimen especial de promoción pública en alquiler, la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

3. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad.

Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.

En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

Artículo 12.8.12. Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 m cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

Se exceptúa de lo anterior lo edificios correspondientes a la Ordenanza de Edificios Protegidos y al PEPRI CENTRO y

PERI Trinidad-Perchel, donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a. Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

- Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.
- Una plaza por cada vivienda.

Para las viviendas de promoción pública en régimen especial de promoción pública en alquiler, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b. Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup> y por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500 m<sup>2</sup>.

c. Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

d. Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e. Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

f. Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

g. Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

h. Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo 12.8.11 de estas Normas.

4. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

5. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

#### ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES Y JARDINES).

##### Artículo 12.7.1. Definición y clases.

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- 1.1. Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- 1.2. Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- 1.3. Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- 1.4. Desarrollar juegos infantiles.
- 1.5. Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- 1.6. Obtención mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- 1.7. Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

2.1. Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

2.2. Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

2.3. Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

##### Artículo 12.7.2. Condiciones de aplicación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

##### Artículo 12.7.3. Parques urbanos y jardines.

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

1.1. La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.

1.2. En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta por ciento (40 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento.

3. No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una

ocupación máxima del 20% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines.

#### Artículo 12.7.4. Ordenación de espacios libres y jardines.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

2. La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

3. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

4. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

5. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

6. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

7. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

8. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### Artículo 12.7.5. Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

### EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

#### Artículo 13.13.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado,

existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

#### Artículo 13.13.2. Condiciones de ordenación y edificación.

A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable programado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

- Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

Las parcelas destinadas para este uso en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

- Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 13.13.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado.

E. Educativo.

S. Servicio de Interés Público y Social (excepto cementerios en parcelas distintas a las existentes).

D. Deportivo.

2. Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos, aparcamientos.

Habrà de tenerse en cuenta las restricciones indicadas en el artículo 12.7.3 y 8.2.3 de las Normas del PGOU.

Málaga, 11 de febrero de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.



