

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 31 de julio de 2015, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística del Plan Especial del Sistema General SIGT-BM.2 "Parque de Arraijanal" en Málaga.

La Orden de 22 de enero de 2015, por la que se dispone la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial del Sistema General SGIT-BM.2 «Parque de Arraijanal» en Málaga, se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 42, de 3 de marzo 2015. Mediante la citada Orden se dispuso la aprobación definitiva del referido Plan Especial, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias indicadas en dicha Orden.

Así mismo la mencionada Orden dispuso que correspondía a la Dirección General de Urbanismo la verificación de la subsanación de las simples deficiencias del citado Plan Especial con carácter previo a su registro y publicación, por lo que mediante Resolución de 18 de mayo de 2015, de dicha Dirección General, se han declarado cumplimentadas las deficiencias señaladas en la citada Orden de 22 de enero de 2015, relativa a la aprobación definitiva del Plan Especial de referencia.

Por otro lado, la citada Orden de 22 de enero de 2015, disponía que una vez depositado el Plan Especial en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, como requisito esencial para su eficacia, se procedería a la publicación del contenido del articulado de sus Normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

De acuerdo con el artículo 40 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en fecha 4 de junio de 2015 y con el número de Registro 6527, se ha procedido a la inscripción y depósito del Plan Especial de referencia en el Registro Autonómico, en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Málaga de la Unidad Registral de Málaga.

En virtud de lo anterior y de lo dispuesto en el artículo 41.1 de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre; y de conformidad con las competencias atribuidas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,

SE DISPONE

La publicación del contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Sistema General SIGT-BM.2 «Parque de Arraijanal» en Málaga, que se acompaña como Anexo.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma; así como en el artículo 20 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 31 de julio de 2015

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

5. NORMATIVA

5.1. Disposiciones de carácter general

5.1.1. Naturaleza y Objeto

1. Este Plan Especial tiene por objeto según el art. 2.3.9. del plan general de Málaga ,apartado 3º, "establecer la ordenación detallada de Sistemas generales que lo precisen para su correcta ejecución" y, de acuerdo con el apartado 2º, en desarrollo del Plan General "se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes... deberá respetar, en todo caso la estructura fundamental, pudiendo modificar para su mejora la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo".
2. Además de su adecuación a las determinaciones del Plan General, este Plan Especial se adecua a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y subsidiariamente a los Reglamentos de Planeamiento (RP) y Gestión Urbanística (RG) vigentes.

5.1.2. Ámbito Territorial

El ámbito territorial de este Plan Especial es el delimitado específicamente en el plano de delimitación del ámbito y topográfico. Este ámbito territorial coincide puntualmente con el Sistema General SGIT BM.2 "Parque de Arraijandal" delimitado en el Plan General de Málaga.

5.1.3. Vigencia y modificación

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente que sea pública la aprobación definitiva. De acuerdo con el art. 35 de la LOUA, su vigencia será indefinida.
2. Las determinaciones del presente Plan Especial, una vez aprobado definitivamente, podrán alterarse únicamente siguiendo el procedimiento previsto en el art. 36 de la LOUA 7/2002.

5.1.4. Documentos

La documentación de la que consta el Plan Especial, coherente con la documentación mínima que exige el artículo 19 de la LOUA y 57 del Reglamento de planeamiento urbanístico, incluye los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. EXPOSITIVA
2. INFORMACION URBANÍSTICA
3. JUSTIFICATIVA
4. INFRAESTRUCTURAS
5. NORMATIVA
6. EJECUCIÓN Y GESTION DEL SUELO
7. PLAN DE ETAPAS
8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTO A. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN (I)

ESCALA

I-01	Situación	E.1:10000
I-02	Situación en P.O.T.A.U.M.	E.1:20000
I-03	PGOU vigente. Calificación y Gestión	E.1:5000
I-04	Ortofoto	E.1:5000
I-05	Topográfico. Delimitación del Ámbito	E.1:1000
I-06	Sectorización de la vegetación existente	E.1:2000
I-07	Identificación de arboleda	E.1:1000
I-08	Alturas	E.1:2000
I-09	Estructura de propiedad	E.1:2000
I-10	Infraestructura existente: Abastecimiento	E.1:1000
I-11	Infraestructura existente: Saneamiento	E.1:2500
I-12	Infraestructura existente: Energía eléctrica y alumbrado	E.1:1000
I-13	Infraestructura existente: Gas	E.1:1000
I-14	Infraestructura existente: Telecomunicaciones	E.1:1000

PLANOS DE PROPUESTA (P)		ESCALA
P-00	Entorno territorial	E.1:8000
P-01	Zonificación	E.1:2000
P-02	Estructura	E.1:2000
P-03	Ordenación	E.1:2000
P-04	Propuesta de vegetación	E.1:1000
P-05	Servidumbres aeronáuticas. Afecciones Aeropuerto	E.1:2000
P-06	Red Viaria. Secciones	E.1:2000
P-07	Red Viaria. Rasantes	E.1:1000
P-08.1	Afecciones Ley de Carreteras	E.1:1000
P-08.2	Afecciones Ley de Carreteras con proyecto 47-MA-4360	E.1:2000
P-08.3	Afecciones Ley de Carreteras- Zonificación con proyecto 47-MA-4360	E.1:2000
P-09	Infraestructura propuesta: Red de Abastecimiento	E.1:10000
P-10.1	Infraestructura propuesta: Red de Riego. Estudio General	E.1:10000
P-10.2	Infraestructura propuesta: Red de Riego	E.1:10000
P-11.1	Infraestructura propuesta: R. Saneamiento. Esquema General	E.1:2500
P-11.2	Infraestructura propuesta: Red de Saneamiento	E.1:1000
P-12.1	Infraestructura propuesta: Red de Energía Eléctrica. Conexión a Red de Media Tensión	E.1:3000
P.12.2	Infraestructura propuesta: Red de Energía Eléctrica, Red Media Tensión	E.1:1000
P.12.3	Infraestructura propuesta: Red de Energía Eléctrica , Red Baja Tensión	E.1:1000
P-13	Infraestructura propuesta: Red de Alumbrado Público	E.1:1000
P-14	Infraestructura propuesta: Red de Gas	E.1:1000
P-15	Infraestructura propuesta: Redes de Telecomunicaciones	E.1:1000
P-16	Plan de Etapas	E.1:2000

DOCUMENTO B. ANEJOS

DOCUMENTO C. RESUMEN EJECUTIVO

5.1.5. Interpretación

1. El criterio de interpretación de la normativa urbanística se ajustará al siguiente orden de prelación:
 - a) El texto redactado que desarrolla las ordenanzas particulares.
 - b) Los planos de proyecto de la ordenación urbanística del PE, salvo los correspondientes a infraestructuras urbanas (tipo de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, red de alumbrado público y de Media y Baja Tensión, red de telecomunicaciones, red de energía

mediante gas y acondicionamiento de espacios públicos), que tienen carácter indicativo y podrán ser modificados justificadamente por el Proyecto de Urbanización.

- c) La normativa general de edificación y urbanización del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el momento de iniciar cada actuación.
2. En la interpretación de estas ordenanzas se adecuará su contenido a las determinaciones gráficas contenidas en los planos de ordenación. En caso de duda, los servicios técnicos municipales que lo informaron en su tramitación determinarán su correcta interpretación.

5.2. Régimen Urbanístico del suelo

5.2.1. Sistemas

1. Los sistemas calificados como tal en el PGOU en el entorno de la actuación son el SGIT-BM.2 "Parque de Arraijanal", y los SGs BM.3 y BM.4, "Vial servicio Parador de Golf" y "Encauzamiento Arraijanal". Este Plan Especial ordena exclusivamente el SGIT-BM.2, no incluyendo ninguna determinación sobre los otros Sistemas Generales, aunque se incluyan en los planos de propuesta. No obstante lo cual se establece una carga externa en este Plan Especial de reurbanización del vial actual del Cº del Golf (SG BM.3 sin desdoblar).
2. Su regulación, para todo lo que no se especifique en esta ordenanza, será conforme a lo establecido en el Capítulo Octavo del Título Sexto del Plan General.

5.2.2. Zonas

1. El ámbito del Plan Especial se divide en las siguientes zonas:

PARQUE	Zona Dunar	
	Zona de Pinar Mediterráneo	Pinar Acebuchal
		Pinar Enebral
		Pinar Fresneda
	Zonas húmedas	
Zonas ajardinadas		
Red peatonal		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		
S.I.P.S. 1. CENTRO DE ATENCIÓN		
S.I.P.S. 2. Cº INTERPRETACION ARQUEOLOGIA		
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		
SISTEMA TÉCNICO		



USO	SUPERFICIE (m2)
ZONA VERDE.....	313.735,33 m2
RED PEATONAL.....	61.932,04 m2
PARQUE.....	375.667,36
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	108.368,96
S.I.P.S. 1. CENTRO DE ATENCIÓN.....	2.361,32
S.I.P.S. 2. Cº INTERPRETACION ARQUEOLOGIA.....	2.180,44
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.....	11.966,04
SISTEMA TÉCNICO.....	345,70
TOTAL SGIT- BM.2 "PARQUE DE ARRAJANAL"	500.889,82

Fig.36. Plano de Zonificación

2. Corresponde a cada zona aplicar la normativa que se expone a continuación.

5.3. Normativa particular de las zonas

5.3.1. Zona de Parque

Se define como tal toda la zona libre no ocupada por equipamientos, sistema técnico o aparcamiento.

Las determinaciones de carácter vinculante , con carácter de norma, en esta zona son:

Deberá redactarse sobre la zona un proyecto de restauración ambiental y paisajística, que estudie al mismo tiempo las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, que las redes de infraestructura y el viario al servicio de la zona considerada e incluidas en su ámbito, así como la ordenación de los usos compatibles en el parque metropolitano. Se denominará: *“Proyecto de Obras de Urbanización y de Restauración Ambiental y Paisajística del parque Metropolitano de Arraijanal”*.

Dicho proyecto conservará las características ecológicas-geomorfológicas, botánicas y faunísticas de la playa y el arenal litoral, restaurará dos cordones de dunas litorales, y preservará el resto de condiciones ecológicas- geomorfológicas del resto de los terrenos del futuro parque, con los criterios que se establecen en este Plan Especial.

Se adoptarán los siguientes criterios, algunos de ellos recogidos en el artº 9.3.9 sobre Sistemas Generales de Espacios Libres:

- Se prohíbe el riego de las zonas verdes públicas con agua de red. Se realizarán nuevas captaciones de aguas subterráneas, con la correspondiente autorización del organismo de Cuenca, para el riego de los espacios. A esta nueva red se incorporará también y progresivamente

las aguas depuradas con características adecuadas para su reutilización sin riesgos.

- El organismo municipal responsable de la gestión del parque establecerá un programa para realizar los abonados nitrogenados (sobre todo nitratos) en la forma que limite al máximo las infiltraciones al acuífero y se evite el riesgo de afección a la salud humana.
- En el proyecto que se redacte se cuidará el capítulo del tratamiento vegetal y paisajístico del espacio, con el fin de lograr la máxima integración de los elementos del Proyecto en el paisaje circundante.
- Algunos criterios básicos para adecuar el Proyecto a su entorno paisajístico:
 - o Respetar la escala de la topografía del lugar, apoyándose en ella para disimular e integrar. No se predeterminan las rasantes del parque, cuya topografía podrá "moverse" para dar riqueza espacial al parque.
 - o Hacer uso de la remodelación para definir el espacio visual y para el control de las vistas.
 - o Seleccionar especies vegetales teniendo en cuenta la forma, dimensiones, coloración, textura, fenología y, en definitiva, su compatibilidad desde el punto de vista visual y que son las adecuadas conforme a las mencionadas en las medidas sobre la vegetación.
 - o Disposición espacial de la vegetación, utilizándola para enlazar visualmente elementos del paisaje que queden desligados, crear pantallas visuales y ocultar vistas, suavizar formas geométricas, enmarcar vistas agradables, ayudar a definir espacios, etc.

- De forma general, se impedirá el acceso de vehículos a motor a los Espacios Verdes, excepto al servicio de mantenimiento y vigilancia.
- Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
- 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.
- Deberán integrarse carriles bici de tráfico compartido o segregado a través de los paseos que recorran el parque.
- Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, bancos, etc.
- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
- Se podrá vallar el recinto siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento. El vallado tendrá carácter diáfano, ligero o transparente, de manera que pueda contemplarse el parque desde fuera.
- Las plantaciones de arbolado, así como la calidad del mismo y la calidad del suelo deberá regirse, en todo lo que en estas normas no se indiquen, por lo establecido en la Ordenanza de promoción, Creación y Conservación de Zonas Verdes del municipio de Málaga.

- En general se seleccionarán plantas autóctonas, y dentro de este grupo, aquellas más resistentes al stress hídrico, como las que se recogen en la siguiente tabla.

Nombre científico	Nombre común
<i>Olea europaea</i>	Olivo
<i>Quercus rotundifolia</i>	Encina
<i>Populus alba</i>	Chopo
<i>Lavandula officinalis</i>	Lavanda
<i>Salix alba</i>	Sauce
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romero
<i>Tamarix sp.</i>	Taraje
<i>Retama sphaerocarpa</i>	Retama amarilla
<i>Retama monosperma</i>	Retama blanca
<i>Thymus vulgaris</i>	Tomillo
<i>Origanum vulgare</i>	Orégano
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia
<i>Chamaerops humilis L.</i>	Palmito
<i>Sedum sp.</i>	Sedum

- Se evitarán las superficies o praderas de césped, para limitar el gasto de agua y reducir su mantenimiento (riegos, abonados, siegas, perfilados, aireados, escarificados, resiembras, control de plagas y hongos), minimizándose la generación de residuos, tales como restos de podas y la utilización de fertilizantes, siendo sustituido por acolchado y/o sotobosque y agrupaciones de arbustos.
- Se evitará también la siembra de setos y bordaduras, cuyo mantenimiento se estima igualmente elevado (deben ser recortados entre 2 y 5 veces al año). Se propone la formación de masas arbustivas con especies resistentes como romero, lavanda, retama, palmito, etc.
- Las especies arbóreas y arbustivas que deberán seleccionarse serán en todos los casos de tipología perennes, para así evitar la recogida de hojas y

la generación de los residuos. De igual manera, deberán seleccionarse especies que ofrezcan sombra para así facilitar el crecimiento de las especies localizadas bajo ellas.

- Se estima conveniente un diseño que limite, e incluso evite, el exceso de fertilizantes a fin de no favorecer una brotación muy tierna, lo cual hace que las plantas sean más propensas a ser afectadas por plagas de pulgones y/o ácaros. Igualmente se insta para que se tenga presente en fases posteriores, la elaboración de compost casero, reciclando los restos vegetales, como ramas de poda, hojas, etc.
- Se deberán instalar mallas antihierbas en macizos de arbustos, rocallas, caminos de grava, etc. El acabado estético se consigue cubriéndola con cortezas de pino, gravas, etc.
- Se limitará el uso de insecticidas, fungicidas y otros plaguicidas, seleccionando, en todo caso, especies que repelan a las plagas de forma natural, como por ejemplo las aromáticas como la salvia, romero, lavanda, orégano y tomillo. Se favorecerá el control biológico de plagas. colocando comederos, nidos artificiales para pájaros, puntos de agua, para pájaros, escarabajos o mariquitas actúen como "insecticidas" contra orugas, pulgones y numerosos insectos y sus larvas, al tiempo que mantienen el equilibrio natural del jardín.

Como directrices, vinculantes en cuantos a sus fines, pero que pueden ser concretadas por el proyecto de manera diferente, se consideran las siguientes.

1. La red peatonal que se disponga en el parque tendrá en cuenta la unión de los accesos al parque, la continuidad con calles de la urbanización Guadalmar, los límites de la zona deportiva y las alineaciones de árboles existentes.
2. La regeneración dunar en los primeros 80-100m. desde la línea marítimo-terrestre, que podrá extenderse a su vez 20m. hacia la playa.

3. La realización de un parque natural tipo pinar mediterráneo, con vegetación autóctona, en el conjunto de los terrenos. Dicho pinar hará la transición con las distintas zonas estableciendo especies convergentes con las zonas limítrofes. Las rasantes del mismo podrán estudiarse dando un cierto movimiento a las mismas.
4. Respetar las zonas húmedas, las charcas temporales y las especies asociadas a ellas. En función del alcance del proyecto de urbanización que se realice del parque podrá optarse por realizar en la zona un estanque o lago, reproduciendo las especies de ribera y la vegetación palustre de este tipo de lugares.
5. Se conservará la mayor parte de la zona de tarajal existente.
6. Se procurarán conservar las alineaciones existentes de plátanos y eucaliptos, sustituyéndose por nuevos elementos los plátanos que no puedan conservarse, en la misma alineación. Los eucaliptos que no puedan mantenerse podrán sustituirse por otras especies. En cualquier caso se mantendrán las alineaciones de árboles existentes. Se procurará también mantener las masas de eucaliptos que no hayan de ser ocupadas por la zona deportiva, así como las que separan ésta de la zona de Guadalmar, que quedan en la mediana del vial duplicado.
7. Se plantearán accesos a la playa, mediante pasos entre las dunas de madera y móviles.
8. Se estudiará la situación de un paso elevado longitudinal, paralelo al mar, de madera, y sobre pilotes de madera, con miradores, sobre las dunas en el lugar que menos perjudique su regeneración.
9. Se deberá poner en valor el yacimiento arqueológico ya excavado, así como las áreas que sean exhibibles de las zonas que se decida conservar tras la vigilancia arqueológica que se realice. Se realizará un jardín arqueológico en su entorno.

10. Se valorará la distinción de las siguientes zonas, que responden a los criterios que este Plan Especial establece, de forma orientativa, sobre el tipo de parque que se propone:

Zona Dunar:

Se restaurarán las dunas pioneras o embrionarias y la zona más interior con la creación de un segundo cordón dunar.

La reconstrucción morfológica del sistema dunar deberá realizarse, en primer lugar, con aportes artificiales, generándose de esta manera el perfil dunar óptimo de estabilidad para, posteriormente, establecer las pautas adecuadas de fijación, incorporando algún tipo de captador de arenas.

Una vez llevada a cabo la reconstrucción morfológica y su estabilización se deberá acometer la restauración ambiental, para lo que se revegetará los cordones dunares dado que la colonización natural resultaría muy lenta. La selección de especies para la revegetación deberá realizarse con cuidado, distribuyéndolas según la zona dunar a restaurar. A modo de ejemplo, y a falta de un estudio de detalle, resulta interesante incorporar la grama marina (*Elymus farctus*), el barrón (*Ammophila arenaria*), y la Azucena marina (*Pancratium maritimum*).

Los chiringuitos existentes en la playa probablemente hayan de desplazarse hacia el interior en la zona de trasdos de las dunas. Dependiendo de la situación que se elija, sobre todo si se incorporan con cierto solape con el cordón dunar, habría que hacerlos de forma pilotada (tipo palafito), para garantizar la viabilidad de la restauración planteada.

Zona de pinar mediterráneo:

El proyecto de urbanización valorará las rasantes a establecer en el terreno, pudiendo optar por configurar un cierto relieve en continuidad con la zona de dunas.

Las especies asociadas al mismo variarán dependiendo de la funcionalidad con la que se le quiere dotar a cada una de las zonas.

De esta forma podemos distinguir tres subzonas de este pinar mediterráneo en el Parque:

Pinar Acebuchal:

Se incorporará al pinar un acebuchal en la zona mayoritaria del parque, que se corresponde con la zona más interior.. Este pinar acebuchal deberá acompañado de un sotobosque que, según la zona climática receptora debería estar dominado por matorral de carácter regresivo, siendo las especies predominantemente asociadas a éste las siguientes: Lentisco (*Pistacia lentiscus*), mirto (*Myrtus comunis*), aladierno (*Rhamnus alaternus*), labiérnago (*Phyllirea angustifolia*), la lavanda o cantueso (*Lavandula stoechas*), coscoja (*Quercus coccifera*), aulagas (*Ulex australis* y *Stauracanthus genistoides*), erguen (*Calicotome villosa*), diversos tipos de jaras (*Cistus salvifolius*, *Cistus libanotis*,...), jaguarzo (*Halimium halimifolium*), palmitos (*Chamaerops humilis*), brezo (*Erica scoparia*), brecina (*Calluna vulgaris*) y la zarzaparrilla (*Smilax aspera*), entre otras.

Pinar Enebral:

En la zona de transición del pinar mediterráneo con el Parque Dunar se introducirá un área para incorporar una comunidad vegetal características de este tipo de ambientes como son los enebrales costeros.

También en esta zona cercana al cordón dunar se introducirá la retama (*Retama sphaerocarpa*), lo que creará un hábitat adecuado para el camaleón (*Chamaeleo chamaeleo*), ya no sólo para habitarlos sino también para su reproducción.

Localizado este pinar-enebral junto al cordón dunar, su funcionalidad es la de favorecer la transición entre éste y el pinar. Estas zonas de transición deberán incorporar especies tanto de un ambiente como del otro,

tratándola como una frontera convergente de especies, donde la biodiversidad aumenta.

Pinar Fresneda

Por último, en la zona en la que el pinar converge con la zona húmeda de las charcas habrá un pinar fresneda, incorporándose especies como la Enea (*Typha dominguensis*), el Carrizo (*Phragmites australis*), el bayunco (*Scirpus littoralis*) o la castañuela (*Scirpus maritimus*).

Zonas de humedal

En ellas dominan las especies típicas de este tipo de ambientes como son los juncos (*Juncus holoschoemus*), tarajes (*Tamarix africana*) y Aneas (*Typha latifolia*), que deberán conservarse.

En caso de sustitución por estanque se restituiría en su entorno el paisaje anterior con las especies típicas de estos humedales, más otra vegetación palustre o de ribera.

En el caso que se decidiera no hacer dicha laguna, se protegería el humedal actualmente existente, potenciando su vegetación.

Zonas ajardinadas.

Se pretende en ellas un jardín de plantas con áreas de exhibición abiertas y aclimatadas, con arboleda mixta, aunque debería tenderse a la introducción de especies autóctonas y de bajo mantenimiento, seleccionando las más resistentes al stress hídrico, así como introducir el concepto de xerojardinería, con una correcta distribución de las plantas, agrupando las especies según sus necesidades de agua., estableciendo:

- Una zona seca, plantada con especies autóctonas donde casi no será necesario su riego, tan sólo algunos de apoyo en aquellos meses más secos (junio-agosto).

- Otra de riego moderado donde se aportará ocasionalmente agua a las especies más exigentes y a las plantas capaces de formar tapices, que al principio necesitarán un poco de ayuda para extenderse más rápidamente.
- Se propone la formación de masas arbustivas con especies resistentes como romero, lavanda, retama, palmito, etc., evitando la formación de setos y borduras.

Paseos Arbolados:

Para los paseos arbolados, se dispondrán árboles de sombra, valorándose para ello especies como la acacia, **Gleditsia triacanthos var. inermis (Acacia negra sin espinas)**, y especialmente el clon 'moraine', que al ser estéril, carece de frutos y apenas ensucia. Es de rápido crecimiento, crea sombra, y es resistente a la sequía, tolera la salinidad y no precisa de poda.

Otras especies recomendadas serían la jacaranda (se recomienda ubicarlas en la zona más alejada de la zona litoral ya que es la que peor aguanta la salinidad), la melia y el plátano de sombra.

La jacaranda **Jacaranda mimosifolia D. Don**, resiste contaminación, necesita escaso mantenimiento, y poda de formación y de mantenimiento muy ligeras. Muy adecuado como árbol de calles y parques. Su flor azulada es atractiva. La caída de flores y semillas produce efecto alfombra.

La melia **Melia azedarach L.** se usa mucho en jardinería por su floración exuberante de color lila y muy aromática y por dar buena sombra. Aguanta bien la sequía ambiental y los terrenos arcillosos. Cultivada en los parques, paseos y avenidas de las provincias de clima templado.

Los plátanos de sombra **Platanus x hispanica Mill. ex Muenchh.** son buenos árboles ornamentales, muy empleados como árbol de sombra en plantaciones lineales. Es uno de los árboles más empleados en las ciudades

para ornamentar bulevares y paseos. Soportan fácilmente el recorte- Requieren poda de formación y mantenimiento.

Estas especies se conjugarán por tramos, para diferenciar un recorrido de otro, dada su destacada variedad morfológica y floración. O combinados en un mismo paseo.

El paseo que recorre el parque se arbolará preferentemente de plátanos, en continuidad de la alineación de plátanos existente.

5.3.2. Zona de Equipamiento Deportivo

Esta zona comprende la calificada como tal en el plano de zonificación, cumplimentando los porcentajes máximos de usos compatibles de los parques, de usos deportivos descubiertos y del resto de usos, del Artº 6.6.3. del vigente PGOU., destinada a una academia de fútbol.



Fig.37. Plano de Zonificación. Zona Deportiva

Será de aplicación subsidiariamente a estas normas las condiciones de ordenación y edificación y uso contenidas en la Regulación de las Ordenanzas, Título 12 Capítulo Decimocuarto "Zona de Equipamiento" del Plan General.

Condiciones de ordenación y edificación:

- La edificación máxima sobre rasante será de 12.500m²c.
- No se limita la edificación máxima bajo rasante al ser este un equipamiento y no ser computable la misma para tal uso y el uso de aparcamientos. El único límite es el de la funcionalidad de las zonas deportivas en superficie.
- La ocupación máxima de la edificación, en planta baja, será de 12.500 m².
- La altura máxima, en cumplimiento del Artº 6.6.3. del PGOU, como uso compatible establecido de la zona verde, es de dos plantas y 8m. Las marquesinas, podrán alcanzar la altura de 10m.
- El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación.
- La separación de la edificación a linderos públicos será de 3m.
- Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

- Debe conseguirse la máxima integración con el parque circundante, proveyendo varios accesos al equipamiento y, si es posible, alguna vía peatonal que lo cruce, así como la máxima diafanidad de forma que los campos puedan contemplarse como espacios verdes del parque.
- Se presentará el Proyecto de la valla perimetral conjuntamente con el Proyecto de Edificación. Se realizará hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente, desde su cota de implantación que podrá elevarse mediante taludes respecto al resto del terreno. Se dispondrá arbolado de alineación junto a la misma, que en cualquier caso deberán estar suficientemente espaciado para poder dejar contemplar los campos deportivos desde el exterior.
- La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.
- La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Usos pormenorizados:

Deportivo, Educativo ,ligado al uso deportivo

2. Usos compatibles:

S.I.P.S. (Cultural, Bienestar Social), Servicios Terciarios : Hostelería (cafetería), Terciario (oficinas), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas. Todos ellos como complementarios de los usos pormenorizados, para servicio de los mismos, y, por tanto, no segregables en su explotación, excepto el de aparcamientos que dado el servicio que parte de ellos darán a todo el Sistema General, podrán usarse y explotarse

independientemente. La implantación de usos que impliquen usos residenciales ligados a cualquier otro uso requiere informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

3. Usos alternativos:

No se establecen usos alternativos.

Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100m². de edificación, para el propio uso de la zona deportiva. Con independencia de ello, deberá realizarse un aparcamiento subterráneo para el uso de todo el parque con una cabida de unas 300 plazas.

Vigilancia arqueológica

Deberá realizarse una vigilancia arqueológica durante cualquier movimiento de remoción de terrenos, bajo la dirección de un arqueólogo, que dará paso a un sondeo arqueológico, en caso de localizarse nuevas estructuras.

5.3.3. Zonas de Servicio de Interés Público y Social

Estas zonas comprenden las calificadas como tal en el plano de zonificación, destinada orientativamente y como recomendación a un Centro de atención al visitante del parque (S.I.P.S. 1), con posible ubicación de punto de información, alquiler de bicis, aseos, etc., y a un Centro de Interpretación arqueológica (S.I.P.S. 2.), tanto del yacimiento contiguo como de toda la zona. La localización y uso de estas zonas, así como su número, tiene carácter orientativo, pudiendo situarse en cualquier ámbito del parque que el proyecto del mismo disponga. Se entiende, pues, que no quedan zonificados estos terrenos con tal calificación de equipamiento, sino con la calificación general de zona verde, donde se sitúan orientativamente tales usos compatibles de equipamiento, que podrán dedicarse a las actividades que el proyecto del parque decida.



Fig.38. Plano de Zonificación. Zona de equipamientos S.I.P.S.

Será de aplicación subsidiariamente a estas normas las condiciones de ordenación y edificación y uso contenidas en la Regulación de las Ordenanzas, Título 12 Capítulo Decimocuarto "Zona de Equipamiento" del Plan General.

Condiciones de ordenación y edificación:

- La edificación máxima de cada una de las zonas. Sobre rasante será de 0,5m²/m².
- No se limita la edificación máxima bajo rasante al ser este un equipamiento y no ser computable la misma para tal uso y el uso de aparcamientos.
- La ocupación máxima del edificio, en planta baja será del 45%.
- La altura máxima, en cumplimiento del Artº 6.6.3. del PGOU, como uso compatible establecido de la zona verde, es de dos plantas y 8m.
- La separación de la edificación a linderos públicos será de 3m.
- El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación o auxiliar que pueden disponerse sobre cada

parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación.

- Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes
- Se presentará el Proyecto de la valla perimetral conjuntamente con el Proyecto de Edificación. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial.
- La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá con la del vial o con la delimitación de la parcela zonificada.
- La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.
- Con los parámetros de techo edificable y ocupación máximas, en m², de esta normativa, podrán ubicarse sin parcela adscrita, los equipamientos SIPS autorizables en el conjunto del parque.

Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Usos pormenorizados:

S.I.P.S. (Cultural), Terciario (oficina de atención).

2. Usos compatibles:

Hostelería (cafetería), aparcamientos.

3. Usos alternativos:

No se establecen usos alternativos.

Aparcamiento

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100m². de edificación. Podrá disponerse en cualquier lugar, no necesariamente en su propia parcela, sino en un entorno próximo.

Vigilancia arqueológica

Deberá realizarse una vigilancia arqueológica durante cualquier movimiento de remoción de terrenos, bajo la dirección de un arqueólogo, que dará paso a un sondeo arqueológico, en caso de localizarse nuevas estructuras.

El yacimiento ya excavado se protegerá durante las obras. Tras la ejecución de las mimas se acometerá un proyecto de puesta en valor de todos los restos aparecidos, junto con el del Centro de Interpretación.

5.3.4. Red viaria

La red viaria de este Plan Especial se reduce exclusivamente a la red peatonal incluida dentro del parque y calificada como tal con carácter orientativo, y, como red viaria rodada, a la duplicación del vial de acceso a Guadalmar que se traza manteniendo el arbolado de eucaliptos en la mediana.

Tanto unas como otra deberán ser estudiadas en el "*Proyecto de Obras de Urbanización y de Restauración Ambiental y Paisajística del parque Metropolitano de Arraijanal*". Dicho proyecto determinará y ajustará con exactitud las rasantes definidas en este Plan Especial, así como la posición y las características técnicas de los puntos de alumbrado público, red de distribución de agua, alcantarillado, bocas de captación de agua para incendios y riego, estaciones transformadoras y otros elementos de los servicios urbanísticos.

El trazado de la red peatonal se considera vinculante como directriz, habiéndose de demostrar para cambiarlo que otro trazado responde mejor a las necesidades de recorrido y de unión de las distintas zonas y puertas del parque. Así mismo las secciones propuestas podrán variarse justificadamente.

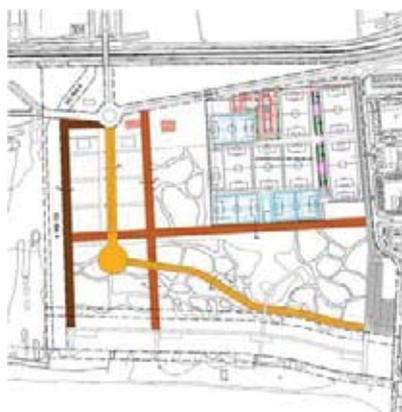


Fig.39. Red Viaria

Para la determinaciones sobre la urbanización se atenderá las indicaciones establecidas en el título VII del Plan General que en cuanto a su aplicación , el art. 7.1.1 determina que:

1. *Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las ejecuten y el proyecto que las recoja.*
2. *De igual forma se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, desarrollan las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del Plan General relacionadas con las condiciones de las obras. En todo caso las ordenanzas municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una*

Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

3. *Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de marzo y la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio de Málaga.*

Las ordenanzas de urbanización se han publicado y deberán ser objeto de estudio para la redacción del proyecto de urbanización.

5.3.5. Aparcamientos

En este Plan Especial solo se prevé en superficie, con disposición no vinculante, un aparcamiento para unas 300 plazas junto a la urbanización Guadalmar y la playa.

Dicho aparcamiento se podrá ubicar, alternativamente, en otro lugar del ámbito, siempre que se dejen en dicho lugar al menos 50 plazas para el servicio de la playa y 15 plazas de movilidad reducida, y se mantenga el vial duplicado que separa Arraijantal de la urbanización Guadalmar en la forma prevista por el PGOU.

Se deberá prever otro aparcamiento, de unas 300 plazas subterráneas en el equipamiento deportivo, disponibles para todo el ámbito de la actuación de todos los usos del parque. Y ello con independencia de la propia reserva de la zona deportiva.

El espacio mínimo por plaza de aparcamiento será, para las plazas de aparcamiento en línea de 2,20 x 5,00 m, en batería de 2,50 x 5,00 m. , y para el interior de la edificación de 2,50 x 5,00 m y para reserva de aparcamientos accesibles de 3,60 x 5,00 m.

La previsión de plazas en el interior de las parcelas deberá prever la superficie de aparcamiento necesaria para cumplir con la reserva mínima prevista para cada zona en este Plan Especial.

La construcción de los aparcamientos bajo rasante se adecuará a las condiciones de posición y superficie propias de cada zona de este plan espacial y a las disposiciones del art. 12.2.45 del Plan General. La altura libre mínima será de 2.30 m. libre de obstáculos de instalaciones. La anchura mínima de los accesos será de 3 m y Las rampas no superarán el 18% en el punto de máxima pendiente y el sistema de ventilación estará previsto en cualquier caso.

5.3.6. Sistema Técnico.

La parcela destinada a reubicar en el futuro la actual estación impulsora de saneamiento existente en la playa, es la calificada como Sistema Técnico (ST) en el plano de zonificación de este Plan Especial. La superficie y localización de dicha parcela podrán ajustarse en el momento de su edificación.

La construcción de la nueva estación impulsora deberá tener en cuenta que la envolvente arquitectónica del edificio que albergará la subestación deberá adaptarse a las condiciones estéticas y de diseño de la zona

La altura máxima de la edificación será PB+1 y 8 metros sobre rasante.

5.3.7. Centros de Transformación.

Las parcelas edificables dispondrá de los centros de transformación, seccionamiento y/o entrega necesarios para sus necesidades de potencia eléctrica calculadas según la ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de usos residencial y áreas de uso industrial.

Estos centros de transformación, seccionamiento y/o entrega se instalarán en locales reservados a tal efecto en la planta baja de las edificaciones, cumpliendo en todo momento las normas en vigor de la empresa

distribuidora y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En caso necesario y de forma transitoria se podrán colocar centros de transformación, seccionamiento y/o entrega en edificios prefabricados exteriores a cada una de las parcelas, mientras se ejecuten las obras de edificación de las mismas. Una vez finalizadas las obras de edificación, dichos centros se instalarán de forma definitiva en el interior de las edificaciones según el párrafo anterior y se procederá al desmantelamiento de la instalación provisional.

5.4. Otras determinaciones generales:

5.4.1. Regulación de las condiciones energéticas de la edificación

Los proyectos de edificación incorporarán, además de las medidas previstas en la ley y en normativa básica de obligado cumplimiento, cuantas se consideren oportunas para la mejora de la protección medioambiental, y el ahorro energético de los futuros usuarios, entre las que se citan las siguientes:

- a) Captación y almacenamiento de aguas pluviales para su reutilización para riegos de jardinería.
- b) Captación de energía solar, para la producción de A.C.S. en los edificios residenciales.
- c) Disposición de células de presencia en las iluminaciones de zonas comunes.
- e) Disposición de aparatos sanitarios de doble descarga.
- f) Captación de aguas del nivel freático y su correspondiente bombeo posterior, para su uso refrigerador.
- g) Utilización obligatoria de maderas procedentes de bosques de rápida replantación y crecimiento, con el correspondiente sello de homologación.

- h) Utilización de elementos de sombra, o dobles pieles de fachada en orientaciones EW- S.
- i) Empleo preferente de cubiertas ecológicas con áreas ajardinadas y almacenamiento de agua pluvial, para su constante riego por osmosis.

5.5. Determinaciones sobre Afecciones Sectoriales

En relación a las consideraciones que refleja la Ficha urbanística, las afecciones de costas, aeronáutica e hidráulica implica el cumplimiento de sus normativas sectoriales a las que deben someterse las determinaciones propuestas por este Plan Especial. Para garantizar dicho cumplimiento, según se establece el art. 32.1.2º de la LOUA, en el procedimiento administrativo será obligatorio el **requerimiento de informe** de las administraciones competentes gestores de los intereses públicos afectados. Para la interrelación del planeamiento urbanístico con estas normativas se siguen las indicaciones establecidas en el capítulo tercero sobre "Iniciativa y Limitaciones de la Legislación Sectorial sobre el Planeamiento Urbanístico" incluido en la memoria informativa del Plan General.

Aeropuerto

1. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

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

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio competente, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del

instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación, requerirá al Ministerio competente para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

En el supuesto de que la Administración pública competente no aceptará las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, no podrá procederse a la aprobación definitiva de los planes o instrumentos urbanísticos y territoriales en lo que afecte al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

Costas

1. Regulación.

- Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.
- RD 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas.

2. Limitaciones a la propiedad.

Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley en los artículos 20 al 30, ambos inclusive, serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo. A tal efecto se establece las siguientes zonas de protección:

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal: la ribera del mar, el mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental y demás bienes establecidos en la Ley 22/1988.

Servidumbre de tránsito: recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre y también podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Servidumbre de protección: recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que podrá ser ampliada hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre. (Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, [29-7-1988] estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros.) En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

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

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

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio competente, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo.

En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse

nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

Correcciones

Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación, requerirá al Ministerio competente para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Carreteras

Interrelación con el planeamiento urbanístico.

En virtud del artículo 21 del Reglamento General de Carreteras de "Coordinación con el planeamiento urbanístico":

"Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo (artículo 10.2).

Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado."

5.5.1. Afecciones de la Ley de Costas.

1. Por estar en el área de influencia del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) vigente será de aplicación con carácter general la vigente legislación sectorial de Costas, Ley 22/1988 de 28 de Julio y el Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General

para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, así como su modificación por el Real Decreto 1112/92.

2. Ante cualquier desajuste sobre la información del deslinde y afecciones de la ley de Costas, prevalecerá los planos de deslinde del organismo competente sobre los de planeamiento incluido en este Plan Especial.
3. En los terrenos que sean Dominio Público Marítimo Terrestre y en las zonas contiguas al mismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
 - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92.
 - Se deberá garantizar el respecto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
 - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
 - Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.



Fig.40. Foto frente costero

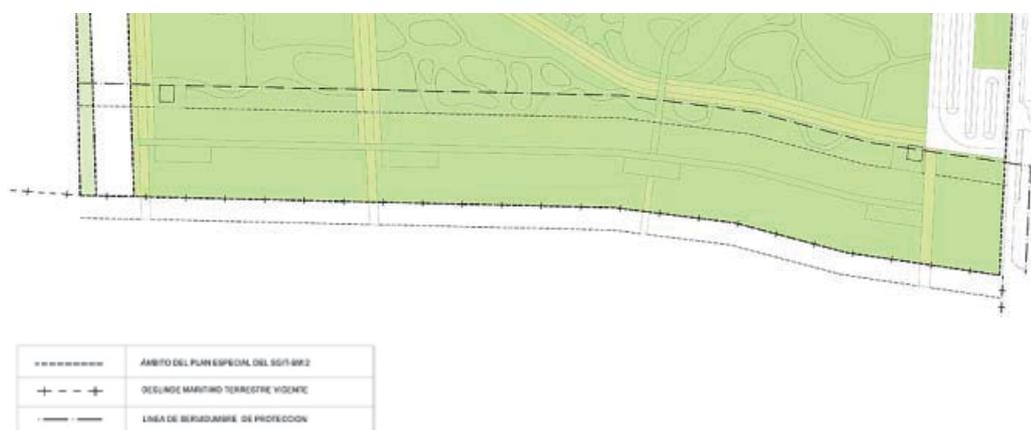


Fig.41. Ribera del mar

4. Todos los usos y actividades admisibles en el DPMT estarán sujetos a Autorización del Organismo Competente.

5. Los chiringuitos actualmente ubicados en la playa, en precario, según la última autorización, deberán reubicarse tras la regeneración dunar que se realice, en el lugar que mejor convenga a esta regeneración y que vendrá

definido en el "*Proyecto de Obras de Urbanización y de Restauración Ambiental y Paisajística del parque Metropolitano de Arraijanal*".

5.5.2. Afecciones de Carreteras

Los bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado, de conformidad con el art. 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Serán de aplicación las determinaciones de las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras estatales, según constan textualmente en los artículos 2-1.1, 22.1 y 23.1 de la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

La zonas de dominio público de las carreteras estatales quedan fuera del ámbito de esta Plan Especial, grafiándose esta zona en los planos correspondientes.

Con carácter previo al proyecto que desarrolle este Plan Especial, se deberá aportar un estudio de drenaje de las aguas pluviales que, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, garantice la evaluación de la escorrentía superficial, que deberá ser informado favorablemente, en caso que proceda, en aplicación de la legislación vigente.

El sistema de alumbrado se diseñará de forma tal que, bajo ninguna circunstancia, se puedan producir deslumbramientos ni confusión a los usuarios de las carreteras estatales.

La vegetación a disponer será tal que no se perjudique a la visibilidad de la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de

los niveles sonoros esperables, así como, la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE 18.11.2003), y en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de este Plan Especial, previa autorización del Ministerio de Fomento. No podrán ocupar terrenos de dominio público. El estudio de ruido, visado y firmado por técnico competente, deberá contener como mínimo los correspondientes planos de isófonas.

Dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial, queda prohibida la publicidad visible desde la zona de dominio público de la autovía, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

En base al art. 190 bis Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, "cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

Los usos y actuaciones que se pretenden realizar en las zonas de protección de la carretera estatal quedarán regulados por el capítulo III Usos y Defensa de las Carreteras y el capítulo IV Travesías y Redes Arteriales, de la Ley 25/1988 de Carreteras.

5.5.3. Servidumbres Aeronáuticas

1. Conforme a lo que establece el art. 9.3.18.3 del Plan General de Málaga serán de aplicación las Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº303, de 19 de diciembre). Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº25, de 29 de enero de 2010). También la Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).
2. La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga. En el Plano P.05 "Servidumbres aeronáuticas", se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga que afectan al ámbito. Dichas limitaciones se encuentra entre las cotas 20 y 35 metros MSL, que determinan las alturas máximas de las edificaciones (respecto al nivel del mar) incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...). El edificio deportivo con situación más desfavorable está situado entre las cotas 23 y 27. Dado que la cota sobre el nivel del mar de donde se ubica es de 3,50m., y la altura de la edificación prevista es de 8m. (10m. en marquesinas y puntualmente 11m. en el edificio principal), se encuentra muy por debajo de la superficie limitadora. El otro edificio deportivo las cotas M;SL de donde se prevé están entre la 25 y la 30, teniendo su ubicación una cota igualmente de 3,50m. y una altura prevista de 8m. Los edificios S.I.P.S. están sobre la cota MSL de 22m., la cota del terreno es en un caso de 3,50m.

y en el otro de 4,80m., con una altura máxima de 8m., que dando también muy por debajo de la superficie limitadora.



Fig.42.Servidumbres aeronáuticas

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013 la superficie comprendida dentro de la proyección octogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

- a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.
 - f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, niebla o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.
3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones eléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Las infraestructuras viarias deberán también tener en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, etc..., invadan dichas superficies, provocando perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares)) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Artículos 30y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

4. No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan incremento de altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas. Las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
5. En los terrenos situados en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, cualquier construcción o modificación temporal o permanente de las constitución del terreno, estará condicionado a que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), acredite que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un estudio aeronáutico que será informado técnicamente por AENA. En caso de que no se permitiese el desarrollo de lo previsto en estas zonas, tal circunstancia no dará lugar a indemnización alguna.
6. Tendrá prevalencia la normativa estatal en materia aeroportuaria, y en particular las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.
7. En todo lo que no se contemple en este articulado se estará dispuesto en el Artº 9.3.18.3., cuya normativa se considera supletoria de la contenida en este Plan Especial, a todos los efectos, como si se hubiera transcrito en su totalidad.

5.5.4. Servidumbre acústica del aeropuerto

En cuanto a la afección de la huella acústica del aeropuerto, la mayor parte de los terrenos del Plan Especial están dentro de las isófonas Leq día 60dBA, Leq noche 50dBA, no calificándose en estos terrenos, ningún equipamiento educativo o sanitario, que no esté directamente relacionado con el uso genérico deportivo del ámbito.

5.5.5. Afección hidráulica.

1. La ficha urbanística hace constar la existencia en el entorno de este Sistema General del encauzamiento efectuado para drenar las aguas pluviales del aeropuerto, denominado en el PGOU SG BM.4 "Encauzamiento Arrajanal".
2. Dado que no es un cauce público, no tiene que ser informado por la Secretaría General de Aguas.



Fig.43. Foto del cauce

5.5.6. Yacimiento arqueológico protegido por el Catálogo de edificios del PGOU

Los restos excavados y documentados corresponden a una pequeña parte de una villa romana dedicada a la explotación de las materias primas del mar, datada, en base a los restos materiales entre los siglos II al V d.C.

Estos han quedado en el Catálogo del PGOU como protección singular, debiendo quedar, como así se realiza en el Plan Especial, como zona expositiva, en un jardín arqueológico.

En el resto del terreno en las zonas zonificadas en el Catálogo como 1 y 2 deberá realizarse una vigilancia arqueológica durante cualquier movimiento de remoción de terrenos, bajo la dirección de un arqueólogo, que dará paso a un sondeo arqueológico, en caso de localizarse nuevas estructuras..

La zona 1 está entera dentro de la zona de parque. La zona 2 se localiza sobre unos campos de fútbol de la zona deportiva.

5.5.7. Accesibilidad

La **Orden de 9 de enero de 2012** aprueba los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. Siguiendo este modelo y sus instrucciones se aporta la documentación justificativa correspondiente en el ANEXO 1.

La **Ley 1/1999, de 31 de marzo**, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su Título VII las condiciones que deben reunir, entre otros entornos, las vías públicas, las edificaciones y los medios de transporte, de manera que resulten accesibles a las personas con discapacidad. En desarrollo de la citada Ley, se aprobó el **Decreto 293/2009**, de 7 de julio, como Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Este Reglamento establece en el artículo 7 la obligación de justificar su cumplimiento en la memoria de los proyectos o documentos técnicos a los que resulte de aplicación, especificando los parámetros dimensionales y dotacionales así como las prescripciones recogidas en el mismo, de forma que, a modo comparativo, se pueda verificar su observancia.

Teniendo en cuenta que la normativa andaluza citada se ha visto modificada por la legislación básica estatal recogida en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, los modelos de fichas justificativas incorpora en su contenido la justificación de las nuevas prescripciones y parámetros estatales.

Por último reseñar que los modelos de fichas justificativas permite recoger las prescripciones de las Ordenanzas locales que, en su caso, resulten de aplicación, con la finalidad de facilitar la simplificación de la documentación técnica de justificación de la normativa autonómica y local de accesibilidad. La normativa local que se recoge en la columna de ordenanza, en nuestro caso, se refiere a la **Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio de Málaga**, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 20 de febrero de 2004.

De la clasificación de fichas, lo que procede en este caso es justificar la Ficha I Infraestructuras y urbanismo. Su justificación deberá cumplirse específicamente en el **Proyecto de Urbanización** que se redacte para desarrollar las obras.

5.5.8. Accesibilidad de servicio de protección contra incendios

La normativa del Plan General de Málaga recoge en su artículo 12.2.32 que respecto a la Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios

- 1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal*

Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación.

2. *En edificios cuya altura sea igual o superior a 45 metros en uso residencial y a 30 metros para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.*

En la ordenación de la edificación y los espacios públicos de este Plan Especial se garantizan estas disposiciones. Todos los edificios tienen acceso desde el viario y/o acceso desde itinerarios peatonales libres de obstáculos con ancho suficiente y capacidad para soportar vehículos de emergencia, según se garantiza en la ordenanza particular del propio Plan Especial.