

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARRIATE - MÁLAGA

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARRIATE: ENERO 2011

ELABORADO POR: ARQUIALIA ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

DILIGENCIA:
APROBADO INICIALMENTE EN PLENO CON FECHA
Y SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(BOP N°)



1.	DISPOSICIONES GENERALES.....	1
1.1.	ANTECEDENTES.....	1
1.2.	CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA.....	2
1.3.	AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.....	2
1.4.	CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	3
2.	INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	6
2.1.	DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.....	6
2.1.1.	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES.....	6
2.1.2.	TIPOLOGÍA DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
2.2.	GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	10
2.3.	PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	14
3.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.....	15
3.1.	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO.....	15
3.2.	DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	19
3.2.1.	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA / VIVIENDA LIBRE.....	20
3.2.2.	CORRECCIÓN DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD.....	23



INDICE

3.3.	LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.	30
3.4.	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.	32
3.5.	AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.	37
3.6.	ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	38
3.6.1.	CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS RECOGIDOS EN LAS NN.SS.	39
3.7.	PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	39
3.8.	DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.	40
3.9.	OTRAS DISPOSICIONES.	41
4.	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.	42
5.	ANEXO DE DATOS GENEALES DEL PGOU.	44
5.1.	AMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN.	44
5.1.1.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.	44
5.1.2.	SECTORES EN AREAS DE REPARTO SUELO URBANIZABLE.	46
5.1.3.	AREAS DE RESERVA PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.	46
6.	ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS.	47
6.1.	CAPÍTULO 1.	47
LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.		47
6.1.1.	Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.	47
6.1.2.	Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.	47
6.2.	CAPÍTULO 2.	48



INDICE

LA VIGENCIA, LA DOCUMENTACIÓN Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.	48
6.2.1. Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.	48
6.2.2. Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	49
6.2.3. Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	50
6.3. CAPÍTULO 3.....	51
LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.	51
6.3.1. Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.	51
6.3.2. Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.....	52
6.3.3. Artículo 8. La clasificación y las categorías del suelo (OE).	52
6.3.4. Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).....	56
6.3.5. Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).....	58
6.3.6. Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable (OE).....	58
6.3.7. Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).....	60
6.3.8. Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).	60
6.3.9. Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).	61
6.3.10. Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).....	63
6.4. CAPÍTULO 4.....	65
LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.	65
6.4.1. Artículo 16. Ordenación de sectores del suelo urbanizable: dotaciones y limitaciones a densidad y edificabilidad.	65
6.5. CAPÍTULO 5.....	65
LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	65
6.5.1. Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.	65
6.6. CAPÍTULO 6.....	66



INDICE

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.....	66
6.6.1. Artículo 18. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.	66
6.7. DISPOSICIÓN ADICIONAL.....	67
6.7.1. ÚNICA. Sobre viviendas protegidas.	67
6.8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	68
6.8.1. PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.	68
6.8.2. SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley estatal de Suelo.....	68
6.8.3. TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a cuestiones sectoriales y la entrada en vigor de otras leyes. Con motivo de la entrada en vigor de diversas leyes sectoriales o de la actualización de ámbitos de protección específica de territorios, las referencias incluidas en el texto de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias han de interpretarse de acuerdo con tales hechos. A tal efecto, se establecen los siguientes criterios:	70
6.9. DISPOSICIÓN DEROGATORIA	73
6.9.1. ÚNICA. Artículos del planeamiento general derogados.....	73
6.10. ARTÍCULOS ACLARATORIOS.....	74
6.10.1. -- Artículo aclaratorio sobre Usos , densidades y edificabilidades globales en zonas homogéneas	74
6.10.2. -- Artículo aclaratorio sobre la naturaleza de la adaptación parcial. Adaptación de las Normas Urbanísticas a la L.O.U.A	74



1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. ANTECEDENTES.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo NNSS) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, con fecha 19 de diciembre de 1995.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre la base de este conjunto de instrumentos de planeamiento en vigor se realiza el documento de Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

La Adaptación Parcial del planeamiento general que se realiza no deroga ni merma la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arriate que le sirven de sustento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio. Sin perjuicio de lo anterior, junto con el documento de Adaptación Parcial las NNSS serán un instrumento susceptible de consulta conforme lo dispuesto en el art. 40 de la LOUA.

En caso de apreciarse discrepancias entre el documento de Adaptación Parcial y las NNSS, dada su naturaleza jurídica, prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia – obviamente -no resida en el objeto mismo de la adaptación: la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación o el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente.



1.2. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA.

El presente documento es una Adaptación Parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Arriate a la LOUA y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de tal ley, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. En virtud de este procedimiento, el documento resultante ordena íntegramente el territorio del término municipal de Arriate, define, completa y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo, actualizando tanto la terminología técnica como situaciones sobrevenidas en aplicación de la legislación sectorial.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

Como consecuencia de este procedimiento de adaptación a la Ley 7/2002, y en virtud del presente texto, el instrumento de planeamiento vigente en el municipio pasará a denominarse **Plan General de Ordenación Urbanística**.

1.3. AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

El documento resultante del procedimiento de Adaptación Parcial, denominado **Plan General**, es de aplicación obligatoria en la totalidad del término municipal, vinculante para la administración y para los particulares desde el momento de su aprobación definitiva.

El **Plan General** tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA).

La Revisión total, las Revisiones parciales y las Modificaciones del presente documento se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 36 y concordantes de la mencionada ley.



1.4. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Al procederse a la Adaptación Parcial de los instrumentos de planeamiento vigentes se debe contrastar la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para un Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el presente documento de AdP ha de establecer, como contenido sustantivo, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas de reforma interior (ARI), en SUNC que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.



2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de AdP se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Según el mencionado Decreto 11/2008, la AdP no podrá:



- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del decreto.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, con la excepción indicada anteriormente respecto al caso de no alcanzarse el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA para el sistema general de Parques, jardines y espacios libres.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por las Normas Subsidiarias vigentes.

Consecuentemente con las limitaciones anteriores, se concluye lo siguiente:

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



2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza a los siguientes ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto el general compuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1995 y sus modificaciones, como el de desarrollo que comprende, y tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.
- b) Las intervenciones aprobadas por órganos sectoriales relativas a infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente y cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente, tal y como recoge el artículo 3.2.c.2 del Decreto 11/2008, con distinción de las que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, que deberán ser objeto de inclusión en la categoría que les corresponda según el artículo 4.3 del mencionado decreto.
- c) Las disposiciones establecidas para dotar de especial protección a espacios, ámbitos o elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recoge el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

2.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES.

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 1995, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.



En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente AdP.

CUADRO Nº 1: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES						
CÓDIGO	INST. DE PLANEAMIENTO	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	BOLETÍN	FECHA DE PUBLICACIÓN	ORGANO
NSM-1	NORMAS SUBSIDIARIAS	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	1984	-	-	CPOTU
NSM-2	NORMAS SUBSIDIARIAS	REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	19-12-95	BOP Nº 60	26-03-96	CPOTU
MNSM-1	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN 1: REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER INDUSTRIAL URI-1 .	21-06-01	BOP Nº140	20-07-01	CPOTU
MNSM-2	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN 2: CLASIFICACIÓN DE NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER RESIDENCIAL "PARAJE RURAL CANTARRANAS" (UR-12).	12-04-02	F	F	CPOTU
MNSM-3	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN 3: CLASIFICACIÓN DE NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER RESIDENCIAL "PARAJE DE CARPIA" (UR-14).	10-02-04	BOP Nº54	18-03-04	CPOTU
MNSM-4	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN 4: CLASIFICACIÓN DE NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER RESIDENCIAL "CERRADO DE MAJAMÓN" (UR-11).	30-01-02	F	F	CPOTU
MNSM-5	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN 5: CORRECCIÓN DE ERRORES EN LA QUE SE MODIFICABA LA GEOMETRÍA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UR-6 "CAMINO DE ARRIATE" RECOGIDA ERRONEAMENTE EN LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NN.SS. REDUCIENDO SU SUPERFICIE Y ADAPTÁNDOLA AL CAMINO DE ARRIATE A MÁLAGA CON EL QUE LINDA.	28-06-05	BOJA Nº 194	4-10-05	CPOTU
MNSM-6	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN 6: REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER RESIDENCIAL UR-1	28-07-08	BOJA Nº 206	16-10-08	CPOTU
PP-1	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-4 (RESIDENCIAL)	27-11-96	BOP Nº 246	26-12-96	CPOTU
PP-2	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-10 (RESIDENCIAL) "CAMINO DE MONTEJAQUE"	20-07-98	F	F	CPOTU
PP-3	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-11 (RESIDENCIAL) "CERRADO DE MAJAMÓN"	05-04-02	F	F	CPOTU
PP-4	PLAN PARCIAL	SECTOR URI-1 (INDUSTRIAL)	26-07-01	F	F	CPOTU
PP-5	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-12 (RESIDENCIAL) "PARAJE RURAL CANTARRANAS"	12-04-02	F	F	CPOTU
PP-6	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-14 (RESIDENCIAL) "PARAJE DE CARPIA"	10-02-04	BOP Nº 54	18-03-04	CPOTU

SE CONSIDERA APROBADO POR SILENCIO ADMINISTRATIVO (art. 133 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO)



NO EXISTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN NI DE RE-PARCELACIÓN	PP-7	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-6 (RESIDENCIAL) "CAMINO DE ARRIATE"	15-06-06	BOP Nº 178	18-09-06	AP
	PP-8	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-5 (RESIDENCIAL) "PAGOS DEL PARAJE DE BUJEOS"	21-11-07	BOP Nº 19	28-01-08	AP
	PP-9	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-1 (RESIDENCIAL) "CASAS DEL PADRÓN"	06-11-08	BOP Nº 11	19-01-09	AP
	PP-10	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-3 (RESIDENCIAL)	-	-	-	-
	PP-11	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-8 (RESIDENCIAL) "CAMINO DEL MARQUÉS"	-	-	-	-
	PP-12	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-9 (RESIDENCIAL) "CAMINO CUEVAS DEL BECERRO"	-	-	-	-
	PP-13	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-2 (RESIDENCIAL) "PANAVARRO"	-	-	-	-
	PP-14	PLAN PARCIAL	SECTOR UR-7 (RESIDENCIAL)	-	-	-	-
	PE-1	PLAN ESPECIAL	SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-3 "CAMINO DE ARRIATE A MÁLAGA" O DE "LOS PICACHOS"	-	-	-	-
	PE-2	PLAN ESPECIAL	SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-4 "CAMINO DEL MARQUÉS"	-	-	-	-
	ED-1	ESTUDIO DE DETALLE	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1: CONSOLIDACIÓN TRASERAS DE LOS EDIFICIOS CON FACHADA A C/ SAN JOSÉ.	-	-	-	-
	ED-2	ESTUDIO DE DETALLE	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2: CONSOLIDACIÓN Y COLMATACIÓN VACIO INTERIOR DELIMITADO POR LAS TRASERAS DE LAS EDIFICACIONES CON FACHADA A LAS CALLES LA ALBARRA, LA HABANA Y MÁLAGA.	15-10-96	BOP Nº 217	12-11-96	AP
	POO-1	PROY. DE OBRAS ORDINARIAS	ACTUACIÓN AISLADA AA-1: APERTURA DE NUEVA CALLE EN EL BORDE ESTE DEL CASCO QUE CONECTA LAS CALLES LOPE DE VEGA Y ERILLAS.	-	-	-	-
	POO-2	PROY. DE OBRAS ORDINARIAS	ACTUACIÓN AISLADA SGV-1: APERTURA DE PASO A NIVEL BAJO EL FERROCARRIL JUNTO A LA UR-4.	-	-	-	-
POO-3	PROY. DE OBRAS ORDINARIAS	ACTUACIÓN AISLADA SGV-2: PROLONGACIÓN DE LA CALLE GABRIEL CELAYA HACIA EL SUR-OESTE.	-	-	-	-	

NOTA: En negrita se destacan las actuaciones **SIN EJECUTAR**.
AP: Acuerdo de Pleno.
CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



2.1.2. TIPOLOGÍA DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento general vigente del municipio establece tres clases de suelo:

• Urbano

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable para ser considerados incluidos en esta clase de suelo.

Sobre el mismo se recogen y establecen las áreas edificables, separadas en diferentes zonas por usos y tipologías edificatorias, y se identifican las superficies de dominio público, integradas por el viario y las áreas libres locales, así como las destinadas a equipamientos comunitarios.

Dadas la naturaleza y fecha de formación del planeamiento general, unas Normas Subsidiarias de 1995, no se establecieron categorías dentro de esta clase de suelo, si bien tanto por lo establecido por algunas de sus posteriores Modificaciones, como por la aplicación de las determinaciones de la LOUA, se distinguen áreas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado.

• Apto para urbanizar > Urbanizable

Incluye los terrenos que el planeamiento clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

Dado lo anteriormente indicado sobre naturaleza y fecha del planeamiento general, no figuran en él categorías dentro de esta clase de suelo. En función de algunas Modificaciones de las NNSS y por la aplicación de las determinaciones de la LOUA, se distinguen en el presente documento suelos urbanizables sectorizados y ordenados.

• No urbanizable

Incluye los terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al



objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Se contemplan en él las protecciones especiales derivadas tanto de las normativas sectoriales como de la propia calificación reguladora del Plan Especial de Protección del Medio Físico para la provincia de Málaga (BOJA Nº 69 de 9 de abril de 2007).

En esta clase de suelo se contemplan las tres categorías recogidas por la LOUA a tal efecto en su artículo 46.2, asimilándose a ésta la jerarquización propuesta en las NN.SS.

2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas (tal y como ya se indicara en el apartado 2.1.1 anterior), diversas actuaciones urbanísticas para el desarrollo y ejecución del mismo, las cuales, tras un adecuado análisis del planeamiento aprobado y de las actuaciones públicas efectuadas, así como tras el correspondiente trabajo de campo efectuado, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de los Sistemas Generales previstos, el grado de urbanización de los Sectores contemplados en el Suelo Urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución consideradas en el Suelo Urbano, recogidos todos en los cuadros Nº 2 y Nº 3 siguientes:



CUADRO Nº 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL ANTES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	AMBITO	USO	SUP. m ²	CLASE DE SUELO ANTES AdP	FIG. PLTO	FECHA APROBACION INICIAL	FASE DE EJECUCIÓN	CLASE DE SUELO TRAS AdP	VIVIENDA PROTEGIDA	EDIF. m ² /m ² _s	DENSIDAD viv/Ha.	DOTACIONES PARQUES Y JARDINES m ²	APARC. Nº Ap/100 m ² _c	CUMPLE Art. 17 LOUA
SUELO URBANO														
APERTURA DE NUEVA CALLE	AA1	VIARIO	-	URBANO	POO	-	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	-
CONSOLIDACIÓN BORDE OESTE DEL CASCO	UE-1	RESIDENCIAL	5.840	URBANO	ED	-	SIN EJECUTAR	URBANO NO CONSOLIDADO	MIN. 30% (*)	0,40	35	584	1 Ap/100	SI
COLMATACIÓN VACÍO INTERIOR DEL CASCO	UE-2	RESIDENCIAL	14.434	URBANO	ED	-	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,50	45	1.443	1 Ap/100	SI
SUELO URBANIZABLE														
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-4	RESIDENCIAL	25.320	URBANIZABLE	PP	02-04-96	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,60	45	2.532	1 Ap/100	NO
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-10	RESIDENCIAL	10.000	URBANIZABLE	PP	28-11-97	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,45	35	1.000	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-11	RESIDENCIAL	10.537	URBANIZABLE	PP	23-06-00	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,30	21	1.060	0,57 Ap/100	SI
ACTUACIÓN INDUSTRIAL	URI-1	INDUSTRIAL	36.333	URBANIZABLE	PP	23-06-00	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,60	-	3.633	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-12	RESIDENCIAL	13.084	URBANIZABLE	PP	23-06-00	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,25	15	1.309	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-14	RESIDENCIAL	30.339	URBANIZABLE	PP	22-10-02	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,30	15	3.034	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-6	RESIDENCIAL	110.000	URBANIZABLE	PP	02-12-05	EJECUTADO	URBANO CONSOLIDADO	-	0,25	17	11.000	0,50 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-5	RESIDENCIAL	14.360	URBANIZABLE	PP	28-11-06	EN EJECUCIÓN	URBANIZABLE ORDENADO	EXIMIDO (*)	0,60	45	1.436	1 Ap/100	NO
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-1	RESIDENCIAL	18.650	URBANIZABLE	PP	04-05-05	EN EJECUCIÓN	URBANIZABLE ORDENADO	EXIMIDO (**)	0,60	45	1.865	0,66 Ap/100	NO
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-3	RESIDENCIAL	15.380	URBANIZABLE	PP	20-05-08	EN EJECUCIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO	MIN. 30% (*)	0,60	45	1.661	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-8	RESIDENCIAL	42.000	URBANIZABLE	PP	06-11-08	EN EJECUCIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO	MIN. 30% (*)	0,25	15	4.200	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-9	RESIDENCIAL	10.700	URBANIZABLE	PP	06-11-08	EN EJECUCIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO	MIN. 30% (*)	0,45	35	1.070	1 Ap/100	SI
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-2	RESIDENCIAL	10.000	URBANIZABLE	PP	-	SIN EJECUTAR	URBANIZABLE SECTORIZADO	MIN. 30% (*)	0,60	45	1.000	1 Ap/100	NO
ACTUACIÓN RESIDENCIAL	UR-7	RESIDENCIAL	20.125	URBANIZABLE	PP	-	SIN EJECUTAR	URBANIZABLE SECTORIZADO	MIN. 30% (*)	0,15	8	2.012	1 Ap/100	SI

NOTA: En negrita se destacan las actuaciones **SIN EJECUTAR**.



AA: actuación aislada.
UE: unidad de ejecución.
POO: proyecto ordinario de obras.
ED: estudio de detalle.
PP: plan parcial.

(*)
(**)

se deberá justificar el mantenimiento del aprovechamiento medio en la memoria.
el municipio tiene la opción de modificar el planeamiento de desarrollo, con el consentimiento de los propietarios para introducir voluntariamente vivienda protegida.

CUADRO Nº 3: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y CUMPLIMIENTO ART. 10 DE LA LOUA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	AMBITO	USO GLOBAL	SUP. VIARIO m ²	SUP. EL. m ²	MODULO OBTENCIÓN	TIPO DE ACUERDO	FECHA	ORGANO	% DE EJECUCIÓN	HABITANTES	RATIO . m ² EL/Hab.
--------------------------	--------	------------	----------------------------	-------------------------	------------------	-----------------	-------	--------	----------------	------------	--------------------------------

SUELO URBANIZABLE

SGE - ÁREAS LIBRES (RECINTO FERIAL Y APARCAMIENTO)	SGE-1	ESPACIOS LIBRES	-	14.000	EXP.	OD	-	AYTO	100%	-	-
--	-------	-----------------	---	--------	------	----	---	------	------	---	---

SUELO NO URBANIZABLE

SGV - APERTURA DE PASO A NIVEL BAJO EL FERROCARRIL JUNTO A LA UR-4	SGV-1	VIARIO	-	-	EXP.	OD		AYTO	0%	-	-
SGV - PROLONGACIÓN DE LA CALLE GABRIEL CELAYA HACIA EL SUR-OESTE	SGV-2	VIARIO	-	-	EXP.	OD		AYTO	100%	-	-
SGV - ENSANCHE Y ASFALTADO DE VIAL "CAMINO DE ARRIATE A MÁLAGA"	SGV-3	VIARIO	-	-	EXP.	OD		AYTO	40%	-	-
SGV - ENSANCHE Y ASFALTADO DE VIAL "CAMINO DEL MARQUÉS"	SGV-4	VIARIO	-	-	EXP.	OD		AYTO	0%	-	-

NOTAS: En negrita se destacan las actuaciones **SIN EJECUTAR**.

EQ: equipamientos
EL: espacios libres
OD: ocupación directa
EXP: expropiación

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en un aceptable nivel de desarrollo y ejecución, que fluctúa en función de la clase de suelo o del tipo de actuación.

En suelo urbano cabe destacar que de las dos actuaciones de carácter residencial programadas mediante Estudio de Detalle, sólo una se ha llevado a cabo, no percibiéndose especial interés por acometer la que falta pese al tiempo transcurrido. A nivel de SS.GG., cabe indicar que la única actuación prevista en esta clase de suelo (la apertura de una nueva calle en el borde este del casco para conectar las calles Lope de Vega y Erillas), ya fue ejecutada. A modo de



conclusión, podríamos hablar de un porcentaje de ejecución efectiva de las determinaciones del planeamiento general de algo más del 50% en esta clase de suelo.

El suelo urbanizable presenta por el contrario un nivel de desarrollo algo menos avanzado. Así, aunque se han aprobado definitivamente todas las modificaciones al planeamiento que se han ido proponiendo durante la vigencia del mismo (algunas de ellas, como es el caso de la **UR-11**, **UR-12** y **UR-14**, paradójicamente con la intención de poner en carga nuevas bolsas de suelo no incluidas inicialmente en las NNSS), luego a nivel de planeamiento de desarrollo muchos de los sectores ni siquiera han llegado a finalizar el proceso de transformación y puesta en carga. Así, de los 14 sectores del Término Municipal, sólo 8 han terminado esta fase (**UR-4**, **UR-10**, **UR-11**, **UR-1**, **UR-12**, **UR-14**, **UR-6** y **UR-5**), si bien en la **UR-5** aún no han comenzado las obras de urbanización y en la **UR-6**, aunque éstas ya han finalizado y han sido recepcionadas convenientemente por el Ayuntamiento, aún no se ha edificado nada en la urbanización. Y de los 6 sectores restantes; la **UR-1**, aunque cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente, aún carece de Proyectos de Urbanización y de Reparcelación; la **UR-2**, la **UR-3** y la **UR-7** aún no han iniciado la fase de planeamiento de desarrollo y la **UR-8** y la **UR-9** aunque iniciaron el trámite de aprobación de sus respectivos Planes Parciales a día de la fecha aún no los han concluido.

Si todos los sectores que hoy por hoy han sido desarrollados y puestos en carga formaran parte de la programación contenida en las NNSS actualmente vigentes, podríamos estar hablando en la actualidad de un nivel de desarrollo de sus previsiones de entorno al 60% (excluyendo del cómputo a la **UR-5** y la **UR-6** por las razones anteriormente expuestas).

Por otro lado, el hecho de que de todos los sectores programados en las NNSS 6 aún no hayan sido desarrollados evidencia, en cualquier caso, cierta falta de correspondencia entre las determinaciones del Planeamiento de carácter general y la realidad urbanística del municipio, pudiendo afirmarse hoy por hoy casi con total seguridad que de los 6 probablemente sobran la mitad.

Las actuaciones programadas para la obtención de suelo destinado a Espacios Libres (**SGE-1**), en suelo urbanizable se han materializado en su totalidad al día de la fecha, si bien las destinadas al desarrollo y consolidación de los caminos del Marqués y de Los Picachos (o de Arriate a Málaga), como parte del Sistema General Viario en suelo no urbanizable del municipio apenas si se han llevado a cabo (cabe destacar el pavimento mediante solera de hormigón del camino de Arriate a Málaga; tratamiento que en cualquier caso no reúne los requisitos estructurales ni dimensionales propios de un vial del carácter previsto en las NN.SS. del municipio).



2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico no han sido notificados a este Ayuntamiento, en procedimiento alguno sobre periodos de información pública o resoluciones, expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

El documento de AdP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO.

La clasificación comprende la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de acuerdo con la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en los artículos 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008. En función de lo anterior, la clasificación de suelo queda del siguiente modo:

a) **Suelo Urbano Consolidado:** es el que estando clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, habiendo sido clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Según lo anterior, en Arriate, el suelo urbano consolidado está constituido por:

1. Los terrenos que cumplen simultáneamente los tres criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 6.3 *Clasificación y Calificación del Suelo*, de las NN.SS o en los equivalentes de sus Modificaciones (y que se recogen en el plano OR.T.02 de la presente AdP).
- No están incluidos en ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto ni de unidades de ejecución, sometidos a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.



- Presentan ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

2. Los terrenos que cumplen simultáneamente los tres criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 6.3 *Clasificación y Calificación del Suelo*, de las NN.SS o en los equivalentes de sus Modificaciones (y que se recogen en el plano OR.T.02 de la presente AdP).
- Están incluidos en ámbitos de planeamiento de desarrollo previsto o de unidades de ejecución delimitadas, sometidos a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- Presentan ordenación detallada directa desde el planeamiento general o desde el planeamiento de desarrollo, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Se incluyen en esta categoría de suelo, los terrenos correspondientes a la Unidad de Ejecución **UE-2**, y a la Actuación Aislada **AA1** de apertura de nueva calle de conexión entre las Calles Lope de Vega y Erillas. Igualmente ha de hacerse mención al Sistema General **SGE-1**, perteneciente al Sistema General de Areas Libres y destinado a Recinto Ferial municipal y a playa de aparcamientos, que si bien figuraba en el plano de ordenación nº 6.3 *Clasificación y Calificación del Suelo*, de las NN.SS vigentes, no contaba con una actuación urbanística programada definida, habiéndose llevado a cabo su desarrollo y puesta en carga recientemente como Actuación Urbanística Aislada mediante un Proyecto de Obras Ordinarias.

3. Los terrenos que cumplen simultáneamente los tres criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbanizable efectuada en los planos de ordenación nº 6.1 *Estructura General* y 6.2 *Clasificación y Calificación del Suelo*, de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones (y que se recogen en el plano OR.T.02 de la presente AdP).
- Están incluidos en sectores delimitados que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.



-Presentan ordenación detallada en el Plan Parcial correspondiente, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Se incluyen en esta categoría de suelo, los terrenos correspondientes a los sectores residenciales **UR-4, UR-6, UR-10, UR-11, UR-12, UR-14**, y al sector industrial **URI**.

b) **Suelo Urbano no Consolidado**: es el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento general vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establecen en la LOUA.

Se incluyen en esta categoría de suelo, los terrenos correspondientes a la Unidad de Ejecución **UE-1**.

c) **Suelo Urbanizable Ordenado**: es aquel suelo urbanizable incluido en un Sector que ha sido dotado de ordenación detallada mediante un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, pero que aún no ha cumplido con todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Son clasificados como tal los sectores de suelo residencial **UR-1, UR-5 y UR-9**, delimitados en los planos de ordenación nº 6.1 *Estructura General*, 6.2 *Clasificación y Calificación del Suelo* y 6.3 *Clasificación y Calificación del Suelo*, de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones (y que se recogen en el plano OR.T.02 de la presente AdP).

d) **Suelo Urbanizable Sectorizado**: es aquel suelo urbanizable comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento general vigente que no cuenta con ordenación detallada.

Son clasificados como tal los sectores de suelo residencial **UR-2, UR-3, UR-7 y UR-8**, delimitados en los planos de ordenación nº 6.1 *Estructura General*, 6.2 *Clasificación y Calificación del Suelo* y 6.3 *Clasificación y Calificación del Suelo*, de las NNSS o en los equivalentes de sus Modificaciones (y que se recogen en el plano OR.T.02 de la presente AdP).



e) **Suelo No Urbanizable:** se mantienen en esta clase los terrenos así considerados por las NNSS y sus modificaciones, estableciéndose únicamente tres de las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 11/2008.

En este sentido los suelos delimitados en los planos de ordenación nº 6.1 *Estructura General* y 6.2 *Clasificación y Calificación del Suelo* de las NNSS, se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- **Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:** comprende los suelos incluidos en zonas de Protección de Cauces Públicos y de Protección de Vías Pecuarias, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello según la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.
- **Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:** incluye los suelos correspondientes a las zonas de Protección Paisajística (Garganta del Arroyo de la Ventilla), y de Protección del Patrimonio Arqueológico¹, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello según la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente. Igualmente se integra aquí el suelo que por su especial valor agrícola se incluye en las vigentes NN.SS. como No Urbanizable Protegido (NUP-RG), de acuerdo con el artículo 46.1.f de la LOUA.
- **Categoría de carácter natural o rural:** comprende los suelos No Urbanizables de carácter Común (NU), y Diseminado (NUD), de las vigentes NN.SS., al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.
- **Categoría de Hábitat Rural Diseminado:** pese a que en las actuales NN.SS. se identifica un suelo No Urbanizable Diseminado que a priori podría encuadrarse dentro de esta categoría, se optó por su adscripción a la categoría de carácter natural o rural por no concurrir en él hoy por hoy, las características descritas en el artículo 46.1.g de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.

¹ Se incluyen aquí todos los yacimientos arqueológicos recogidos en las NN.SS. del municipio, por no estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.



g) No se contiene en la memoria informativa del planeamiento vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente.

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

Las Normas Subsidiarias de Arriate, que como ya se indicara datan de 1995, han sido objeto de diversas modificaciones y se han desarrollado en buena medida, agotando gran parte de sus posibilidades de transformación para albergar en ámbitos de tamaño significativo nuevas propuestas para acoger viviendas protegidas. No obstante aún existen ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado aptos para tal fin. Además la Adaptación Parcial tiene la virtualidad, en función de lo dispuesto en la LOUA, de abrir la posibilidad a la formulación de nuevas Modificaciones que pudieran satisfacer suficientemente las necesidades de vivienda protegida en el municipio, con antelación a la formulación del deseado nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP integra las disposiciones que permiten incrementar la previsión de vivienda protegida, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, teniendo en cuenta que en cualquier caso, nunca se pueden superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la mencionada Ley 13/2005, ni en aquellas áreas de reforma interior (ARI), en SUNC que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial, según lo establecido en el Decreto 11/2008.

Como consecuencia de lo indicado, en este municipio solo cabe realizar reserva de suelo para vivienda protegida en la unidad de ejecución de uso residencial **UE-1** (dentro del suelo urbano no consolidado), en los sectores de suelo urbanizable sectorizado **UR-2, UR-3, UR-7 y UR-8** y en el sector **UR-9**, de carácter urbanizable ordenado pero con fecha de aprobación inicial de su plan parcial en noviembre de 2008.



Ninguno de estos ámbitos cuenta con ordenación pormenorizada. Con los criterios descritos en el posterior apartado 3.5, cada uno de esos ámbitos se integra dentro de una de las 3 áreas de reparto que contemplan las vigentes NN.SS. De acuerdo con las determinaciones de la LOUA, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable forman parte de la ordenación estructural, mientras que en el caso del suelo urbano no consolidado son parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. En función de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, la presente AdP incluye, además de las adaptaciones de la ordenación estructural correspondientes a la introducción de vivienda protegida en suelo urbanizable, las preceptivas necesarias de ordenación pormenorizada derivadas de la extensión de esa obligación también al suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada.

Quedan eximidos de la obligación de establecer la reserva de edificabilidad destinada a viviendas protegidas, pues cumplimentan los requisitos de excepción antes mencionados, los ámbitos de suelo correspondientes a los sectores **UR-1** y **UR-5**, con planes parciales aprobados inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

3.2.1. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA / VIVIENDA LIBRE.

Dado el origen del planeamiento que se adapta, éste no contiene coeficientes de ponderación de usos y tipologías, pues este concepto fue incluido en la legislación urbanística posterior. Por ello es precisa su determinación en la adaptación, máxime cuando, según el Decreto 11/2008, se confía a su existencia la introducción de viviendas protegidas en los ámbitos anteriormente señalados mediante el mecanismo de mantener su aprovechamiento medio alterando la edificabilidad (y consecuentemente la densidad residencial), aprovechando la menor incidencia cuantitativa, en la determinación de tal aprovechamiento, de la vivienda protegida por contar ésta habitualmente con valores menores de ponderación que la vivienda libre.

La determinación de los coeficientes de ponderación y el uso que se haga de ellos en los cálculos es fundamental para determinar los aprovechamientos atribuibles a cada titular de derechos y deberes urbanísticos. La L.O.U.A. establece para los P.G.O.U. tres tipos de coeficientes de ponderación: el de uso y tipología, el de situación y el corrector para viviendas protegidas y usos de interés social.

El primer coeficiente es obligatorio. El segundo, no, pero es necesario –en la mayor parte de los casos- para realizar las comparaciones a nivel municipal exigidas por el artículo 60.c). Ambos coeficientes pueden y suelen agruparse en el cálculo.

El tercer coeficiente (obligatorio) queda regulado en el artículo 61.4: “El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización, deberán, asimismo, establecer coeficientes



correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social”.

La LOUA no precisa cómo determinar estos coeficientes, aunque da criterios en el apartado 2 del artículo 61: se determinan a partir de los distintos rendimientos económicos que usos y tipologías diferenciados pueden generar. En defecto de datos para esa determinación, se pueden utilizar, según el apartado 3 de ese artículo, los valores relativos de repercusión de los terrenos de acuerdo a los criterios de valoración catastral. En este caso se ha hecho un estudio de mercado y se determinan los coeficientes a partir del beneficio que genera cada uso y tipología a su promotor (ver Punto 5 *Anexo de Datos Generales del PGOU*. Apartado 5.1.1).

La manera de introducir el coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social no tiene discusión: es una decisión al margen de los beneficios que genere el mercado inmobiliario. Sí ocurre que algunos planes generales no lo introducen – a pesar de ser ahora obligatorio – y que otros no lo identifican como un coeficiente separado, sino que, en la determinación de los coeficientes de uso y tipología, lo incluyen sin explicar cómo se llega al valor final. Pero el principal problema que se deriva del coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social es cómo se aplica. El objetivo de este coeficiente es compensar a los propietarios de suelos destinados a esos usos, no perjudicarlos. Su empleo en el cálculo del aprovechamiento medio no debe alterar la equidistribución interna, entre propietarios, en cada actuación urbanística, beneficiando a unos en perjuicio de aquellos otros a los que se les adjudique terrenos destinados a viviendas protegidas o usos de interés social que tendrían un coeficiente de ponderación artificialmente elevado.

Los coeficientes de uso y tipología se introducen en el PGOU de forma pormenorizada, atribuyendo valor a todos los usos y tipologías previstos, y se calculan a partir del beneficio actual de la promoción, con correcciones menores (redondeos), que asumen el margen de imprecisión de datos y cálculos. Su actualización permanente se delega al momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

Se considera que el coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social evita que la introducción en las actuaciones urbanísticas residenciales, como uso obligatorio, de un alto porcentaje de viviendas protegidas, con beneficio del promotor muy limitado y con coeficiente de ponderación muy bajo frente al de las viviendas libres, lleve a que el aprovechamiento correspondiente a la Administración abarque –en muchos casos- todo el destinado a viviendas protegidas y parte de las libres, desvirtuando toda la filosofía de mercado libre y participación justa en las plusvalías. Por ello ese coeficiente corrector artificial no puede usarse en la equidistribución entre propietarios, pues, en tal caso, aquellos propietarios a los que se atribuyera suelo con destino a viviendas protegidas o usos sociales quedarían perjudicados, al estar sobrevalorados frente a la realidad del mercado. En cada actuación urbanística, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, debe considerar esta cuestión (artículo 61.4 de la L.O.U.A) y tomar decisiones respecto al coeficiente corrector.



En esta AdP los coeficientes de uso y tipología –conjuntamente con el de situación– se obtienen por comparación de los beneficios del promotor en los diferentes supuestos, atribuyendo el coeficiente 1 al uso y tipología predominante, y cifras proporcionales a los otros usos y tipologías.

Debe observarse que la situación, se separe o no como coeficiente específico, influye siempre en la determinación de los coeficientes a través del valor del suelo.

El coeficiente corrector para viviendas protegidas y usos de interés social se ha de establecer por decisión del organismo que formule el plan, pues no existen actualmente criterios normativos o jurisprudenciales.

Finalmente es pertinente una observación sobre el valor intrínseco de los coeficientes de ponderación. Al estar sometidas sus bases de cálculo a las incidencias del mercado, a cambios de las regulaciones normativas de determinados usos, etc., su permanencia temporal a lo largo de la vigencia del planeamiento es discutible. Su valor ha de relativizarse, y, a ser posible, sería conveniente recalcularlo cuando se hagan evidentes los desajustes. En todo caso es importante utilizar las posibilidades que el artículo 61.4 de la L.O.U.A. permite al planeamiento de desarrollo, como se ha señalado repetidamente.

Según lo anteriormente expresado, en este municipio se introduce la reserva de suelo para vivienda protegida, en suelo urbanizable sectorizado, en las Área de Reparto en las que se integran los sectores **UR-2**, **UR-3**, **UR-7**, **UR-8** y **UR-9**; y en suelo urbano no consolidado, en el Área de Reparto constituida por la unidad de actuación **UE-1**. Por ello es preciso en ellas establecer detalladamente los coeficientes de ponderación para proceder posteriormente a la corrección de edificabilidad y densidad que permitan esa reserva sin modificar el aprovechamiento urbanístico previo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Su cálculo deriva de lo determinado en el cuadro para el conjunto del municipio que figura en el (ver Punto 5 *Anexo de Datos Generales del PGOU*. Apartado 5.1.1), eligiendo en él los coeficientes que correspondan a usos y tipologías que existirán en cada área de reparto y estableciendo su valor relativo mediante la asignación del valor 1,0 al uso y tipología mayoritario. Finalmente, se introduce el factor de corrección obligatorio para vivienda protegida establecido por el artículo 61.4 de la LOUA, según lo explicado anteriormente. Así:



AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-1	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO 1 (N1 y N2)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR (ADOSADA)	1,0
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	1,0
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

AREA DE REPARTO 2 (N3)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,12
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

AREA DE REPARTO 3 (N3)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,12
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

3.2.2. CORRECCIÓN DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD.

Con la condición de mantener el aprovechamiento urbanístico deducible de las NNSS, para introducir la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, según lo indicado, se corrigen los parámetros de densidad y edificabilidad en los siguientes ámbitos:



- Área de Reforma Interior UA-1 (Área de Reparto AR-UA1, en suelo urbano no consolidado).

Esta área de reforma interior, situada en el borde oeste del casco urbano, junto a las traseras de los edificios a C/ San José, cuenta con delimitación de unidad de ejecución establecida en las NNSS y con regulación de sus parámetros más significativos en los artículos 227 al 234 de sus Normas Urbanísticas:

- Densidad (viv/Ha): 35.
- Número de viviendas: 20.
- Índice de Edificabilidad Bruto: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$.
- Tipo de Edificación: Alineada y Adosada.
- Ordenanza de Uso y Edificación: N-2.

UA-1 (antigua UE-1)									
SUPERFICIE m^2	DENSIDAD Viv/Ha.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE PONDERACIÓN $\text{ua}/\text{m}^2_{\text{t}}$	APROV. OBJETIVO PONDERADO ua_s	
		TIPO	Nº	SUP. MEDIA m^2_{t}	%	m^2_{t}			
Antes de AdP	5.840	35	Alineada y Adosada	20	116,80	100	2.336^2	1	2.336
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	20	-	100	2.336	-	2.336
Tras la AdP	5.840	37,67	Alineada y Adosada	15	112,38	70	1.685,79	1	1.685,79
			Protegida	7	103,20	30	722,45	0,9	650,21
			Total	22	-	100	2.408,24³	-	2.336
Incremento de la Densidad Total: 10%					Incremento de la edificabilidad total: 3,09%				

Dado que la parcela mínima está establecida en 100 m^2 (artículo 229 de las Normas Urbanísticas), el ámbito del área destinado al conjunto de las parcelas edificables tiene capacidad más que suficiente para albergar las 22 nuevas viviendas ($22 \text{ parcelas} \times 100 \text{ m}^2 = 2.200 \text{ m}^2_{\text{s}}$), sin alterar las demás condiciones de ordenación de la edificación. De igual modo se

² Los parámetros de las NN.SS. de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.1 de la LOUA (1 $\text{m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$ y 75 viv/Ha.)

³ Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.1 de la LOUA.



considera dentro de los límites admisibles el incremento de la Densidad edificatoria, dado que en la UE-2 (ya ejecutada), ésta se fijaba en 45 viv/Ha, cifra que se mantiene por encima de la resultante en el ajuste efectuado.

- **Sector UR-2 "PANAVARRO"** (incluido en el Área de Reparto AR-1, del suelo urbanizable sectorizado).

La regulación de este sector residencial, que situado en el borde este del casco urbano limita al norte con el Camino de Arriate a Málaga (o de Los Picachos) y al sur con el Recinto Ferial del municipio (SGE-1), se encuentra recogida en las NNSS en los artículos 227 al 234 de sus Normas Urbanísticas:

- Densidad (viv/Ha): 45.
- Número de viviendas: 45.
- Índice de Edificabilidad Bruto: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$.
- Tipo de Edificación: Adosada.
- Ordenanza de Uso y Edificación: N-2.

UR-2 "PANAVARRO"									
SUPERFICIE m^2	DENSIDAD Viv/Ha.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE PONDERACIÓN $\text{ua}/\text{m}^2\text{t}$	APROV. OBJETIVO PONDERADO ua_s	
		TIPO	Nº	SUP. MEDIA m^2t	%	m^2t			
Antes de AdP	10.000	45	Adosada	45	133,33	100	6.000^4	1	6.000
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	45	-	100	6.000	-	6.000
Tras la AdP	10.000	51	Adosada	33	131,21	70	4.329,94	1	4.329,94
			Protegida	18	103,09	30	1.855,62	0,9	1.670,06
			Total	51	-	100	6.185,56⁵	-	6.000
			Incremento de la Densidad Total: 13,33%				Incremento de la edificabilidad total: 3,09%		

Dado que la parcela mínima está establecida en 100 m^2 (artículo 229 de las Normas Urbanísticas), el ámbito del área des-tinado al conjunto de las parcelas edificables tiene capacidad más que suficiente para albergar las 51 nuevas viviendas ($51 \text{ parcelas} \times 100 \text{ m}^2 =$

⁴ Los parámetros de las NN.SS. de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.1 de la LOUA ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$ y $75 \text{ viv}/\text{Ha}$.)

⁵ Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.1 de la LOUA.



5.100 m²s), sin alterar las demás condiciones de ordenación de la edificación. De igual modo se considera dentro de los límites admisibles (de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA), el incremento de la Densidad edificatoria.

- **Sector UR-3** (incluido en el Área de Reparto AR-1, del suelo urbanizable sectorizado).

La regulación de este sector residencial, que situado en el borde sureste del casco urbano linda en parte con la zona del campo de fútbol y con las traseras a C/ Antonio Cabrera Sánchez, limitando al norte con el Camino de los Pinos (o de Nador), se encuentra recogida en las NNSS en los artículos 227 al 234 de sus Normas Urbanísticas:

- Densidad (viv/Ha): 45.
- Número de viviendas: 69.
- Índice de Edificabilidad Bruto: 0,60 m²/m²s.
- Tipo de Edificación: Adosada.
- Ordenanza de Uso y Edificación: N-2.

UR-3									
SUPERFICIE m ²	DENSIDAD Viv/Ha.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE PONDERACIÓN ua/m ² t	APROV. OBJETIVO PONDERADO ua _s	
		TIPO	Nº	SUP. MEDIA m ² t	%	m ² t			
Antes de AdP	15.380	45	Adosada	69	133,73	100	9.228 ⁶	1	9.228
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	69	-	100	9.228	-	9.228
Tras la AdP	15.380	51	Adosada	50	133,19	70	6.659,45	1	6.659,45
			Protegida	28	101,93	30	2.853,94	0,9	2.568,55
			Total	78	-	100	9.513,39⁷	-	9.228
Incremento de la Densidad Total: 13,33%					Incremento de la edificabilidad total: 3,09%				

Dado que la parcela mínima está establecida en 100 m² (artículo 229 de las Normas Urbanísticas), el ámbito del área des-tinado al conjunto de las parcelas edificables tiene capacidad más que suficiente para albergar las 78 nuevas viviendas (78 parcelas x 100 m² =

⁶ Los parámetros de las NN.SS. de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.1 de la LOUA (1 m²t/m²s y 75 viv/Ha.)

⁷ Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.1 de la LOUA.



7.800 m²s), sin alterar las demás condiciones de ordenación de la edificación. De igual modo se considera dentro de los límites admisibles (de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA), el incremento de la Densidad edificatoria.

- **Sector UR-7** (incluido en el Área de Reparto AR-2, del suelo urbanizable sectorizado).

La regulación de este sector residencial, que situado próximo al borde este del núcleo urbano limita al sur con el Camino de Arriate a Málaga (o de Los Picachos), se encuentra recogida en las NNSS en los artículos 244 al 250 de sus Normas Urbanísticas:

- Densidad (viv/Ha): 8.
- Número de viviendas: 16.
- Índice de Edificabilidad Bruto: 0,15 m²/m²s.
- Tipo de Edificación: Aislada y Adosada.
- Ordenanza de Uso y Edificación: N-3⁸.

UR-7									
SUPERFICIE m ²	DENSIDAD Viv/Ha.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE PONDERACIÓN ua/m ² t	APROV. OBJETIVO PONDERADO ua _s	
		TIPO	Nº	SUP. MEDIA m ² t	%	m ² t			
Antes de AdP	20.125	8	Aislada	16	188,67	100	3.018,75 ⁹	1	3.018,75
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	16	-	100	3.018,75	-	3.018,75
Tras la AdP	20.125	10	Aislada	12	187,34	70	2.248,10	1	2.248,10
			Protegida	9	107,03	30	963,31	0,8	770,65
			Total	21	-	100	3.211,41¹⁰	-	3.018,75
Incremento de la Densidad Total: 25%					Incremento de la edificabilidad total: 6,38%				

⁸ Si bien en la página 61 de la Memoria Justificativa de las NNSS de Arriate se establecen como Ordenanzas compatibles en el Sector tanto la N-2 como la N-3, se considera para el presente documento exclusivamente la N-3 por entenderse que responde mejor al carácter del Sector en cuanto a tipología edificatoria y localización de acuerdo con lo recogido en los artículos 244 y 245 de las Normas Urbanísticas.

⁹ Los parámetros de las NN.SS. de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.1 de la LOUA (1 m²t/m²s y 75 viv/Ha.)

¹⁰ Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.1 de la LOUA.



Dado que la parcela mínima está establecida en 100 m² para las viviendas adosadas (VPO), y en 500 m² para las viviendas aisladas (artículo 246 de las Normas Urbanísticas), el ámbito del área destinado al conjunto de las parcelas edificables tiene capacidad más que suficiente para albergar las 21 nuevas viviendas (12 parcelas de 500 m² y 9 parcelas de 100 m² hacen un total de 6.900 m²s), sin alterar las demás condiciones de ordenación de la edificación. De igual modo se considera dentro de los límites admisibles (de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA), el incremento de la Densidad edif.

- **Sector UR-8 "CAMINO DEL MARQUÉS"** (incluido en el Área de Reparto AR-3, del suelo urbanizable sectorizado).

La regulación de este sector residencial, que situado próximo al borde oeste del núcleo urbano limita al sur con el Camino del Marqués, se encuentra recogida en las NNSS en los artículos 244 al 250 de sus Normas Urbanísticas:

- Densidad (viv/Ha): 15.
- Número de viviendas: 63.
- Índice de Edificabilidad Bruto: 0,25 m²/m²_s.
- Tipo de Edificación: Aislada y Adosada.
- Ordenanza de Uso y Edificación: N-3¹¹.

UR-8 "CAMINO DEL MARQUES"									
	SUPERFICIE m ²	DENSIDAD Viv/Ha.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE PONDERACIÓN ua/m ² t	APROV. OBJETIVO PONDERADO ua _s
			TIPO	Nº	SUP. MEDIA m ² t	%	m ² t		
Antes de AdP	42.000	15	Aislada	63	166,66	100	10.500 ¹²	1	10.500
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	63	-	100	10.500	-	10.500
Tras la AdP	42.000	19	Aislada	47	166,37	70	7.819,48	1	7.819,48
			Protegida	33	101,53	30	3.350,65	0,8	2.680,52
			Total	80	-	100	11.170,13¹³	-	10.500

¹¹ Si bien en la página 61 de la Memoria Justificativa de las NNSS de Arriate se establecen como Ordenanzas compatibles en el Sector tanto la N-2 como la N-3, se considera para el presente documento exclusivamente la N-3 por entenderse que responde mejor al carácter del Sector en cuanto a tipología edificatoria y localización de acuerdo con lo recogido en los artículos 244 y 245 de las Normas Urbanísticas.

¹² Los parámetros de las NN.SS. de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.1 de la LOUA (1 m²t/m²s y 75 viv/Ha.)

¹³ Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.1 de la LOUA.



		Incremento de la Densidad Total: 26,66%	Incremento de la edificabilidad total: 6,38%
--	--	---	--

Dado que la parcela mínima está establecida en 100 m² para las viviendas adosadas (VPO), y en 500 m² para las viviendas aisladas (artículo 246 de las Normas Urbanísticas), el ámbito del área destinado al conjunto de las parcelas edificables tiene capacidad más que suficiente para albergar las 80 nuevas viviendas (47 parcelas de 500 m² y 33 parcelas de 100 m² hacen un total de 26.800 m²s), sin alterar las demás condiciones de ordenación de la edificación. De igual modo se considera dentro de los límites admisibles (de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA), el incremento de la Densidad edificatoria.

- **Sector UR-9 "CAMINO CUEVAS DEL BECERRO"** (incluido en el Área de Reparto AR-3, del s. urbanizable sectorizado).

La regulación de este sector residencial, que situado próximo al borde norte del núcleo urbano limita al noroeste con la carretera MA-429 y al sureste con la Colada del Camino de Arriate a Cuevas del Becerro (o Camino a Parchite), única vía pecuaria del Término Municipal de acuerdo con lo recogido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Arriate, Aprobado por Orden Ministerial de 10/07/75, BOE 9-9-75, BOP 17-08-75, se encuentra recogida en las NNSS en los artículos 244 al 250 de sus Normas Urbanísticas:

- Densidad (viv/Ha): 35.
- Número de viviendas: 37.
- Índice de Edificabilidad Bruto: 0,45 m²/m²s.
- Tipo de Edificación: Adosada.
- Ordenanza de Uso y Edificación: N-3¹⁴.

UR-9 "CAMINO CUEVAS DEL BECERRO"									
SUPERFICIE m ²	DENSIDAD Viv/Ha.	VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE PONDERACIÓN ua/m ² t	APROV. OBJETIVO PONDERADO ua _s	
		TIPO	Nº	SUP. MEDIA m ² t	%	m ² t			
Antes de AdP	10.700	35	Adosada	37	130,13	100	4.815 ¹⁵	1	4.815
			Protegida	0	-	0	0	-	0
			Total	37	-	100	4.815	-	4.815

¹⁴ Si bien en la página 61 de la Memoria Justificativa de las NNSS de Arriate se establecen como Ordenanzas compatibles en el Sector tanto la N-2 como la N-3, se considera para el presente documento exclusivamente la N-3 por entenderse que responde mejor al carácter del Sector de acuerdo con lo recogido en los artículos 244 y 245 de las Normas Urbanísticas.

¹⁵ Los parámetros de las NN.SS. de edificabilidad total y de densidad cumplen los límites del artículo 17.1 de la LOUA (1 m²t/m²s y 75 viv/Ha.)



Tras la AdP	10.700	38	Adosada	27	128,69	70	3.474,78	1	3.474,78
			Protegida	14	106,36	30	1.489,13	0,9	1.340,22
			Total	41	-	100	4.963,91¹⁶	-	4.815,00
			Incremento de la Densidad Total: 8,57%			Incremento de la edificabilidad total: 3,09%			

Dado que la parcela mínima está establecida en 100 m² (artículo 246 de las Normas Urbanísticas), el ámbito del área destinado al conjunto de las parcelas edificables tiene capacidad suficiente para albergar las 41 nuevas viviendas (41 parcelas x 100 m² = 4.100 m²s), sin alterar las demás condiciones de ordenación de la edificación. De igual modo se considera dentro de los límites admisibles (de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA), el incremento de la Densidad edificatoria.

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

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.4 de esta Memoria, los sistemas generales que contempla esta AdP, agrupados en los dos grandes apartados establecidos en el artículo 10.1.A.c de la LOUA, son:

1-A) Parques Urbanos:

- En Suelo Urbano:

- La zona verde contigua a los terrenos de la piscina municipal, sita en la Calle del Maestro Rural, al norte del núcleo urbano, dado que por sus dimensiones (5.828 m²), y disposición periférica ejerce una función de continuidad y conexión entre el sistema estructural de espacios libres del núcleo urbano y otras dotaciones principales del municipio como resultan ser las referidas instalaciones deportivas.
- El único Sistema General de Áreas Libres contemplado en las NNSS del 95, (plano de ordenación 6.3), con una superficie total de 9.468 m² y situado en la entrada a Arriate por el Camino del Marqués (borde oeste del núcleo), entre las Calles del Huerto, del Río y del Nuevo Acceso.
- La plaza de la Emigración Arriateña junto al ayuntamiento: en atención a su valor simbólico y centralidad urbana, con una superficie de 1.891 m².

¹⁶ Tras AdP la edificabilidad total y la densidad cumplen también los límites del artículo 17.1 de la LOUA.



- El espacio libre lineal que a modo de paseo bordea las vías del ferrocarril por el suroeste, a lo largo de la Avenida de Andalucía, haciendo de transición y protegiendo al núcleo urbano consolidado de la fractura que supone la infraestructura ferroviaria. Dicho espacio cuenta con una superficie de 2.222 m².

- En Suelo No Urbanizable:

- La zona verde integrada dentro de los terrenos que conforman la Garganta de la Ventilla (al este del municipio), compatible con la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística que le es propia y con una superficie de 9.251 m².

Este conjunto de espacios libres, con una superficie computable de **28.660 m²**, comporta un estándar de **5,30 m²_s** por habitante (considerando la capacidad residencial del PGOU en un total de **5.404 Hab.¹⁷⁾**, **compatible** con los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²_s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA.

1-B) Áreas de Ocio: Recinto Ferial:

- En Suelo Urbanizable:

- En el ámbito del antiguo **SGE-1**, destinado al reequipamiento del área este de la localidad, se sitúan varios espacios destinados a Recinto Ferial y dotaciones complementarias, con una superficie conjunta (excluido el viario intermedio que atraviesa y la zona de aparcamientos anexa), de **10.192 m²**. Estas áreas, de acuerdo con el artículo 25.1.c del Reglamento de planeamiento de 1978, no contabilizan a los efectos de estándar anteriormente citado.

El estándar parcial correspondiente a áreas de ocio es de **1,88 m²_s** por habitante.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, se identifican como pertenecientes a la ordenación estructural del municipio:

¹⁷ El estándar de 3,59 m² por habitante se obtiene de dividir los 19.409 m² de superficie total del Sistema General de Espacios Libres Parques, entre los 5.404 habitantes correspondientes al techo poblacional máximo resultante del modelo de crecimiento propuesto. Para la determinación de este último parámetro, a los 4.137 habitantes existentes en el municipio según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), dato correspondiente a 31 de enero de 2011, se le han sumado los 1.267 habitantes que, considerando una media de 2,04 habitantes por vivienda, generarían el total de 621 viviendas adicionales previstas con la puesta en carga de los sectores UR-1, UR-2, UR-3, UR-5, UR-6, UR-7, UR-8, UR-9 y de la Unidad de Actuación UE-1.



- El Ayuntamiento del municipio.
- La Piscina Municipal.
- El Complejo Deportivo Municipal "Buenos Aires".
- El Cementerio.

A los efectos de lo recogido en el apartado c) del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, no se recogen en el presente documento mas infraestructuras, equipamientos, dotaciones y/o servicios (incluyendo los espacios libres), que las anteriormente descritas, no habiéndose producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Los usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable, tienen carácter estructural y son un concepto distinto, aunque relacionado, a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las normas urbanísticas, de las NNSS o del planeamiento de desarrollo, que sean de aplicación en cada caso y que, al continuar en vigor, son referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

Uso global

Uso global es el uso predominante o mayoritario existente o previsto en un ámbito definido de suelo, al cual caracteriza sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definen o definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:



- En el **suelo Urbano** que conforma o constituye el núcleo tradicional de la localidad, perteneciente a la zona regulada por las ordenanzas particulares del núcleo tradicional **N1** (art. 219 y 220 de las Normas Urbanísticas de las NNSS); el uso dominante es el **residencial** y dentro de éste el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar), es el mayoritario, admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar).

Como usos complementarios se admiten el industrial (dentro de la 1ª y la 2ª categoría, de acuerdo con el art. 99.3), y el terciario (exceptuando los grandes centros comerciales).

- En el **suelo Urbano o Urbanizable** integrado dentro de la denominada área de expansión del casco antiguo, perteneciente a la zona regulada por las ordenanzas particulares del ensanche **N2** (art. 227 y 228 de las Normas Urbanísticas de las NNSS); el uso dominante es el **residencial** y dentro de éste el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar), es el mayoritario, admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar).

Como usos complementarios se admiten el industrial (dentro de la 1ª y la 2ª categoría, de acuerdo con el art. 99.3), y el terciario (exceptuando los grandes centros comerciales).

- En el **suelo Urbano o Urbanizable** integrado dentro de las denominadas zonas de nuevo crecimiento fuera del núcleo urbano, perteneciente a la zona regulada por las ordenanzas particulares del ensanche aislado **N3** (art. 244 y 245 de las Normas Urbanísticas de las NNSS); el uso dominante es el **residencial**, con alojamientos de propiedad vertical (edificación unifamiliar), permitiéndose las edificaciones adosadas y las exentas.

Como usos complementarios se admiten el industrial (dentro de la 1ª y la 2ª categoría, de acuerdo con el art. 99.3), y el terciario.

Una vez adaptados a lo establecido por el artículo 17.1 de la LOUA los usos anteriormente descritos mantendrán su denominación.

Estos datos quedan recogidos en los cuadros nº 4, 5, 6 y 7 que figuran al final del presente apartado.

Densidad residencial global

La densidad residencial global, o simplemente densidad global, se define en este caso como el número máximo de viviendas por hectárea que puede llegar a ejecutarse en un ámbito definido de suelo.



El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En el **suelo Urbano** que conforma o constituye el núcleo tradicional de la localidad, perteneciente a la zona regulada por las ordenanzas particulares del núcleo tradicional **N1** (art. 219 y 220 de las Normas Urbanísticas de las NNSS); solamente existe referencia de densidad para las dos unidades de ejecución previstas; 35 viv./Ha. para la **UE-1** (sin ejecutar), y 45 viv./Ha. para la **UE-2** (ya ejecutada).
- En el **suelo Urbanizable**, dentro de los artículos de las Normas Urbanísticas que regulan cada sector en función de su ordenanza de aplicación se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido por el art. 17 de la LOUA y considerando igualmente el Decreto 11/2008, la regulación de la densidad global queda del siguiente modo:

- En **suelo Urbano Consolidado**: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales.
A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de densidad.
- En **suelo Urbano No Consolidado**: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- En **suelo Urbanizable Ordenado**: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- En **suelo Urbanizable Sectorizado**: se tomará como densidad global para los sectores la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Los valores de densidad global vienen recogidos en los cuadros nº 4, 5, 6 y 7 que figuran al final del presente apartado.



Edificabilidad global

Edificabilidad global es la máxima superficie edificable, expresada en metros cuadrados de techo, que se podrá llegar a materializar en un ámbito definido de suelo. También se puede expresar, de modo relativo, en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

El planeamiento vigente recoge las siguientes determinaciones respecto a edificabilidad:

- En el **suelo Urbano** que conforma o constituye el núcleo tradicional de la localidad, perteneciente a la zona regulada por las ordenanzas particulares del núcleo tradicional **N1** (art. 219 y 220 de las Normas Urbanísticas de las NNSS); solamente existe referencia a la edificabilidad (en forma de coeficiente), en las dos unidades de ejecución previstas; $0,40 \text{ m}^2_{\text{T}}/\text{m}^2_{\text{S}}$ para la **UE-1** (sin ejecutar), y $0,50 \text{ m}^2_{\text{T}}/\text{m}^2_{\text{S}}$ para la **UE-2** (ya ejecutada), limitándose en el resto del suelo urbano (como de hecho era habitual antes de la LOUA), a establecer las condiciones para definir la superficie edificable de cada parcela.
- En el **suelo Urbanizable**, la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector en $\text{m}^2_{\text{T}}/\text{m}^2_{\text{S}}$ que, en proporción directa con la superficie bruta del Sector, da como resultado su edificabilidad total.

Los valores de edificabilidad global vienen recogidos en los cuadros nº 4, 5, 6 y 7 que se recogen a continuación:

CUADRO Nº 4: ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO						
AREAS HOMOGÉNEAS	SUPERFICIE m^2_{S}	TECHO ESTIMADO m^2_{T}	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL $\text{m}^2_{\text{T}}/\text{m}^2_{\text{S}}$	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
ZONA NÚCLEO TRADICIONAL	353.798	222.892,74	1.490	RESIDENCIAL	0,63	42
UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-2	14.434	7.217	65	RESIDENCIAL	0,50	45
SECTOR UR-4	25.320	15.192	114	RESIDENCIAL	0,60	45
SECTOR UR-10	10.000	4.500	35	RESIDENCIAL	0,45	35
SECTOR UR-11	10.537	3.161,10	21	RESIDENCIAL	0,30	20
SECTOR URI-1	36.333	21.799,80	-	INDUSTRIAL	0,60	-
SECTOR UR-12	13.084	3.271	19	RESIDENCIAL	0,25	15



SECTOR UR-14	30.339	9.101,70	45	RESIDENCIAL	0,30	15
SECTOR UR-6	110.000	27.500	187	RESIDENCIAL	0,25	17
TOTAL	603.845	314.635,34	1.976			

CUADRO Nº 5: ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREAS HOMOGÉNEAS	SUPERFICIE m ² _s	TECHO ESTIMADO m ² _T	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² _T /m ² _s	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-1	5.840	2.408,24	22	RESIDENCIAL	0,40	37,67
TOTAL	5.840	2.408,24	22			

CUADRO Nº 6: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

AREAS HOMOGÉNEAS	SUPERFICIE m ² _s	TECHO ESTIMADO m ² _T	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² _T /m ² _s	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
SECTOR UR-5	14.360	8.616	64	RESIDENCIAL	0,60	45
SECTOR UR-1	18.650	11.190	84	RESIDENCIAL	0,60	45
TOTAL	33.010	19.806	148			

CUADRO Nº 7: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREAS HOMOGÉNEAS	SUPERFICIE m ² _s	TECHO ESTIMADO m ² _T	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² _T /m ² _s	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
SECTOR UR-3	15.380	9.513,39	78	RESIDENCIAL	0,60	51
SECTOR UR-8	42.000	11.170,13	80	RESIDENCIAL	0,25	19
SECTOR UR-9	10.700	4.963,91	41	RESIDENCIAL	0,45	38
SECTOR UR-2	10.000	6.185,56	51	RESIDENCIAL	0,60	51
SECTOR UR-7	20.125	3.211,41	21	RESIDENCIAL	0,15	10
TOTAL	98.205	35.044,40	271			

NOTAS: Los filas sombreadas presentan los parámetros corregidos conforme a lo establecido en el apartado 3.2.2 de la presente AdP.



3.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

La legislación urbanística prevé que la equidistribución de derechos y deberes se realice a tres niveles:

- Para la totalidad de los nuevos crecimientos exteriores programados en el PGOU: para el conjunto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Se hace a través de una limitación de diferencias de aprovechamiento¹⁸.
- En ámbitos parciales con ciertas características homogéneas, las Áreas de Reparto, que abarcan tanto crecimientos exteriores (suelo urbanizable ordenado y sectorizado), como interiores (suelo urbano no consolidado).
- En ámbitos menores objeto de urbanización, las Unidades de Ejecución.

Al regular las Áreas de Reparto, la LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística ha de delimitar:

- a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos dentro de los sectores o adscritos a los mismos como elementos exteriores a su ámbito.
- b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

La LOUA establece una excepción respecto al suelo urbano no consolidado a que se refiere el artículo 45.2 B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.

En cada área de reparto la equidistribución se realiza a través del aprovechamiento medio, cifra que sirve para determinar por igual los derechos y deberes de cesión de todos los propietarios incluidos en ella y para fijar los derechos de la Administración actuante.

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

A estos efectos se indica que la presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio deducibles del planeamiento vigente, ni en suelo urbano no consolidado, donde estas

¹⁸ En el artículo 60.c de la LOUA.



determinaciones pertenecen a la ordenación pormenorizada, ni en suelo urbanizable. Las alteraciones de edificabilidad y densidad que se introducen en los ámbitos en que es obligatorio establecer la reserva de vivienda protegida, no alteran el aprovechamiento medio del planeamiento vigente, cumpliendo los requisitos y las limitaciones recogidos en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente, lo que se recoge en el artículo 12 del Anexo a las Normas Urbanísticas.

De acuerdo con las determinaciones de la LOUA, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en urbano no consolidado son parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. En función de lo dispuesto en el Decreto 11/2008 para la introducción de vivienda protegida, la presente AdP incluye, además de las adaptaciones de la ordenación estructural correspondientes en suelo urbanizable, las preceptivas necesarias de ordenación pormenorizada derivadas de su cumplimiento en suelo urbano no consolidado.

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

A priori, el municipio de Arriate cuenta con unas Normas Urbanísticas que no contemplan la existencia de elementos urbanos, edificios, jardines y/o construcciones en general que merezcan una especial protección en función de su especial interés histórico-artístico, monumental o morfológico.

Respecto a los yacimientos arqueológicos de la localidad, las Normas Urbanísticas contemplan un número total de 4 yacimientos que abarcan una secuencia cultural que discurre desde la protohistoria hasta la etapa medieval, pasando por la romana, siendo los vestigios arqueológicos más antiguos los ubicados en el Cerro del Coto, sobre un promontorio al oeste del casco urbano de Arriate, casi en el límite con el término municipal de Ronda. Las Normas Urbanísticas establecen en este ámbito cuatro niveles de protección o zonificación arqueológica.



3.6.1. CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS RECOGIDOS EN LAS NN.SS.

REFERENCIA	YACIMIENTO	TIPOLOGÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLOGICA
1	CERRO DEL COTO	2-3	B-C
2	ARROYO DE LA VENTILLA	3	C
3	CORTIJO NADOR	3	C
4	PUENTE HISTÓRICO	1	A

De los yacimientos anteriormente referidos, sólo uno, el situado en el Arroyo de la Ventilla, aparece recogido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA), del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, si bien, tal y como ya se indicara en el apartado 3.1.e) del presente documento, como no nos consta que se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, no se consideran integrantes de la ordenación estructural de esta AdP.

Aparte del yacimiento del Arroyo de la Ventilla, en el que se sitúan el *Molino de Cantos*, el *Molino de Santa Leonor* y el *Molino Verde* o *de la Encarnación*, en la referida Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía figuran otros 6 elementos (entre yacimientos de naturaleza arqueológica y tipologías edificatorias), no incluidos ni en el Catálogo ni en las NN.SS.

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que las NNSS de Arriate, de 1995, sólo contemplan una mínima programación en las actuaciones previstas en suelo urbano, estableciendo en el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa de las Normas Urbanísticas que dado que no existía una respuesta concreta por parte de los particulares afectados y cuyos terrenos



habían sido reclasificados, *no había sido posible prever un Plan de Etapas*. Algo que según las mismas NNSS reconocen, hubiera sido deseable a fin de garantizar el desarrollo coherente de las actuaciones programadas y facilitar su gestión.

Respecto a introducir por la AdP la programación en los casos en que ésta no exista, hay que considerar que sólo cabe establecerla en el caso que nos ocupa para las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado y para los sectores del suelo urbanizable no ejecutados, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas. Las actuaciones en tramitación o ejecución deberán seguir la programación con la que cuenten a través de los instrumentos de desarrollo correspondientes.

A los efectos de programación se adopta pues el siguiente criterio:

- Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado (antigua **UE-1**):
 - Presentación en Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo: dos años desde la aprobación de la AdP.
 - Ejecución: Dos años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

- Sectores de Suelo Urbanizable no ejecutados (**UR-1, UR-2, UR-3, UR-7, UR-8 y UR-9**):
 - Presentación en Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo: dos años desde la aprobación de la AdP.
 - Ejecución: Dos años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la AdP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

- El Área de Reforma Interior (antigua UE-1) adscrita al suelo urbano no consolidado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.b de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogidos en los cuadros nº 2 y 5 de esta memoria.



- Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogidos en los cuadros nº 2 y 7 de esta memoria.

De su contenido cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles (salvo las excepciones señaladas en el cuadro nº 2), con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1.2º.a y 3, para uso global residencial, al contener una densidad inferior a 75 viviendas por hectárea, una edificabilidad inferior al límite de $1 \text{ m}^2_{\text{T}}/\text{m}^2_{\text{S}}$, y unas previsiones de dotaciones superiores a $30 \text{ m}^2_{\text{S}}$ por cada $100 \text{ m}^2_{\text{T}}$, con un estándar de aparcamiento superior a 0,5 plazas por cada $100 \text{ m}^2_{\text{T}}$.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles (salvo las excepciones reseñadas), con el artículo 17 de la LOUA.

3.9. OTRAS DISPOSICIONES.

La presente AdP mantiene el régimen urbanístico del subsuelo resultante de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, lo que se indica expresamente a los efectos de evitar interpretaciones incorrectas del apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA en su aplicación al caso de Arriate.



4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

El Decreto 11/2008, en su artículo 6, establece que la AdP debe constituir un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística municipal que defina, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural. A tal efecto regula la documentación mínima a incluir en la AdP, que en el presente caso es la siguiente:

- Memoria General.

Su contenido abarca la información necesaria del estado actual del planeamiento vigente y la justificación de los criterios utilizados para proceder a la adaptación parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, y especialmente en sus artículos 3 a 5. Además del cuerpo principal, la Memoria comprende un Anexo de Datos Generales del PGOU (Cuadros) y un Anexo de Certificados y otros documentos. En este último se incluye el preceptivo Certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto a la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de los otros no afectados.

- Anexo a las Normas Urbanísticas.

En él se incluyen las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial. Se reflejan las modificaciones introducidas a través de disposiciones relativas al articulado existente en las Normas Urbanísticas previas -a derogar o modificar -y de nuevas disposiciones complementarias precisas para llevar a cabo la adaptación. Se añade al cuerpo principal un Apéndice donde se expresan las determinaciones resultantes de la Adaptación para las actuaciones urbanísticas.

-Planos.

La planimetría que forma parte de la Adaptación Parcial comprende los planos del planeamiento vigente y aquellos otros resultantes de la Adaptación Parcial, que son los siguientes:



De Información:

IN.S.01	ENCUADRE TERRITORIAL	E: 1:30.000
IN.S.02	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. ACTUACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN NN.SS. DE 1995 Y MODIFICACIONES SOBREVENIDAS	E: 1:4.000
IN.S.03	CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS DE SUELO VIGENTES Y SISTEMAS GENERALES SEGÚN LOUA	E: 1:3.000

De Ordenación Estructural:

OR.T.01	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE	E: 1:10.000
OR.T.02	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	E: 1:10.000
OR.T.03	SISTEMAS GENERALES. ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	E: 1:10.000
OR.T.04	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	E: 1:4.000



5. ANEXO DE DATOS GENEALES DEL PGOU.

5.1. AMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN.

5.1.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En el siguiente cuadro se incluye la fórmula para el cálculo de los coeficientes y su simplificación práctica en función de la habitual proporción que, en cada caso, suponen los gastos generales respecto a las inversiones.

FÓRMULAS DE CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
A partir del beneficio del promotor	
$B_p = V_v - I = V_v - (V_s + G_u + V_c + G_g)$	
Siendo $G_g = K * (V_s + G_u + V_c)$	
$B_p = V_v - [V_s + G_u + V_c + [K * (V_s + G_u + V_c)]] = V_v - [(V_s + G_u + V_c) * (1 + K)] = V_v - [(1 + K) * (V_s + G_u + V_c)]$	
Donde K oscila en función del tipo de inversión entre los siguientes porcentajes:	
<ul style="list-style-type: none">- 25% para Vivienda de Protección Oficial.- 30% para uso Industrial- 40% para Vivienda Libre.- 45% para uso Terciario.	
Resultando las fórmulas de aplicación, para el caso que nos ocupa:	
Para Vivienda de Protección Oficial	» $B_p = V_v - [1,25 * (V_s + G_u + V_c)]$
Para Vivienda Libre	» $B_p = V_v - [1,40 * (V_s + G_u + V_c)]$
B_p = Beneficio del promotor	V_s = Valor de repercusión del suelo
V_v = Valor de venta (de mercado)	G_u = Gastos de urbanización
I = Inversión	V_c = Valor de la construcción
	G_g = Gastos generales



El estudio de mercado realizado en la localidad objeto de estudio permite completar el siguiente cuadro, del que se deducen los coeficientes de ponderación para el conjunto del municipio.

CALCULO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN								
USO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VALOR DE VENTA (V _v)	1+K	VALOR DEL SUELO (V _s)	GASTOS DE URBANIZACIÓN (G _u)	VALOR DE CONSTRUCCIÓN (V _c)	$B = V_v - [(1 + K) * (V_s + G_u + V_c)]$	COEF. POND.
RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA RENTA LIBRE (BAJA + 1)	1.740 €/m ² _t	1,40	316,48 €/m ² _t	75 €/m ²	715 €/m ² _t	190,93 €/m ²	1,12
RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA RENTA LIBRE (BAJA + 1)	1.571 €/m ² _t	1,40	316,48 €/m ² _t	75 €/m ²	609 €/m ² _t	170,33 €/m ²	1,0
RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA VPO (BAJA + 1)	1.031 €/m ² _t	1,25	78,45 €/m ² _t	75 €/m ²	550 €/m ² _t	151,69 €/m ²	0,9

El cálculo en cada Área de Reparto deriva de lo determinado en el cuadro anterior para el conjunto del municipio, eligiendo en él los coeficientes que correspondan a los usos y tipologías que existan en cada una de ellas y estableciendo su valor relativo mediante la asignación del valor 1,0 al uso y tipología mayoritario. A los efectos contemplados en el artículo 61.4 de la LOUA, los coeficientes correctores específicos que han de aplicarse a la vivienda de protección oficial para compensar a los propietarios de suelo destinado a este uso se consideran incluidos en la tabla. Así:

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-1	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO 1	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9



AREA DE REPARTO 2	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,12
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

AREA DE REPARTO 3	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	1,0
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,12
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9

5.1.2. SECTORES EN AREAS DE REPARTO SUELO URBANIZABLE.

SECTORES EN AREAS DE REPARTO				
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	AREA DE REPARTO
UR-2	PANAVARRO	RESIDENCIAL	10.000 m ²	1
UR-3	UR-3	RESIDENCIAL	19.840 m ²	1
UR-7	UR-7	RESIDENCIAL	20.125 m ²	2
UR-8	CAMINO DEL MARQUÉS	RESIDENCIAL	42.000 m ²	3
UR-9	CAMINO CUEVAS DEL BECERRO	RESIDENCIAL	10.700 m ²	3

5.1.3. AREAS DE RESERVA PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.

No existen en el PGOU áreas de reserva para Patrimonio Público de Suelo.



6. ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS.

6.1. CAPÍTULO 1.

LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

6.1.1. Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Arriate, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y sus posteriores modificaciones ¹⁹.
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

6.1.2. Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Arriate, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

¹⁹ Con las modificaciones introducidas por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.



- **Memoria General:** con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- **Planimetría:** integrada por los planos del planeamiento vigente, por los nuevos planos de información IN.S.01, IN.S.02 e IN.S.03, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural: los que abarcan todo el término municipal (OR.T.01, OR.T.02 y OR.T.03) y el que comprende más específicamente el núcleo urbano (OR.T.04).
- **Anexo a las Normas Urbanísticas:** con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.

6.2. CAPÍTULO 2. LA VIGENCIA, LA DOCUMENTACIÓN Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

6.2.1. Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arriate, aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga con fecha 19 de diciembre de 1995. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.
2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
3. Igualmente forma parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente en el Cuadro Nº 1 del Capítulo 2 de la Memoria General de esta adaptación parcial.
4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.



5. La adaptación parcial del planeamiento general, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias y sus modificaciones, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

6.2.2. Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

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

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- **Memoria General:** integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, la Memoria de las Normas Subsidiarias y las Memorias de sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- **Planos de Información:** constituidos por los planos de información de las Normas Subsidiarias y los de sus modificaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial, y por los planos de información incorporados por la presente Adaptación (IN.S.01, IN.S.02 e IN.S.03).



- **Planos de Ordenación Estructural:** del término municipal (OR.T.01, OR.T.02 y OR.T.03), y del núcleo urbano (OR.T.04), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (4.1)²⁰.
- **Otros planos de ordenación:** la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes será considerada como integrante de esta colección. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- **Normativa Urbanística:** constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las pertenecientes a las Normas Subsidiarias, las de sus modificaciones y las del planeamiento de desarrollo aprobado, siempre que no queden expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes Normas Urbanísticas, así como sus fichas de planeamiento y gestión, con las innovaciones contenidas en el Cuadro de Determinaciones para las Actuaciones Urbanísticas del Apéndice de las presentes Normas.
- **Estudios de Impacto Ambiental** de las Modificaciones de las Normas Subsidiarias y otros documentos complementarios del planeamiento vigente.

6.2.3. Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón de sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.

²⁰ Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- Las determinaciones de los planos de ordenación estructural relativas a conceptos incluidos en ella predominan sobre las del resto de la planimetría.
- En toda la planimetría de ordenación, por su mayor precisión predominan los planos de mayor escala sobre los de menor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las normas urbanísticas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los Capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

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

6.3. CAPÍTULO 3 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.

6.3.1. Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística²¹ la presente adaptación parcial de las Normas Subsidiarias determina en los planos de ordenación estructural que abarcan todo el término municipal (OR.T.01, OR.T.02 y OR.T.03) y en el que comprende más específicamente el núcleo urbano (OR.T.04), así como en la

²¹ Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

6.3.2. Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas “(OE)” los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

6.3.3. Artículo 8. La clasificación y las categorías del suelo (OE).

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, asigna los terrenos incluidos en el término municipal a diferentes clases de suelo, con adscripción de los mismos a las categorías correspondientes dentro de cada clase de suelo. Clases y categorías de suelo quedan delimitadas en los planos de ordenación estructural OR.T.01, OR.T.02 y OR.T.03, que abarcan todo el término municipal, y OR.T.04, que abarca más específicamente el núcleo urbano, del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística²², e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

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



- **El suelo urbano consolidado (SUC)**, suelo urbanizado que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y en el que las actividades de ejecución vienen posibilitadas por su aplicación directa.
- **El suelo urbano no consolidado (SUNC)** con ordenación detallada establecida en planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (PA) con anterioridad a la adaptación parcial, que se identifica con áreas que se encuentran en proceso de ejecución, o pendiente de ella, y que se regulan transitoriamente en este Plan General.
- **El suelo urbano no consolidado (SUNC)** incluido en áreas de reforma interior, donde el Plan establece las determinaciones de ordenación estructural que les afectan y la definición de objetivos para su ordenación detallada por ulterior planeamiento de desarrollo.

b. Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable²³, e integrado en este Plan por suelos incluidos en las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica.

Constituido por los terrenos de las siguientes zonas establecidas en los artículos 3.6.3 de la Memoria Justificativa y 255 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes, así como otros afectados por determinaciones protectoras de la legislación vigente:

. *Zona de Protección de Cauces Públicos.*

. *Zona de Protección de Vías Pecuarias.*

La Colada de Arriate a Cuevas del Becerro es la única vía pecuaria del término municipal (de acuerdo con lo recogido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Arriate, Aprobado por Orden Ministerial de 10/07/75, BOE 9-9-75, BOP 17-08-75). También llamada Camino de Parchite, discurre desde el noroeste del núcleo hasta el apeadero de Parchite.

²³ Artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



. *Zona de Protección del Sistema General de Comunicaciones.*

- Especial protección por planificación territorial o urbanística.

Constituido por los terrenos de las siguientes zonas establecidas en los artículos 3.6.3 de la Memoria Justificativa y 255 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes:

. *Zona de protección Paisajística.*

Complejos Ribereños de Interés Ambiental (NUP-RA1).

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (aprobado por resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y posteriormente por resolución de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Urbanismo, BOJA Nº 69 de 9 de abril de 2007), recoge en el término municipal de Arriate una zona catalogada con protección especial, denominada RA-1 “Garganta Arroyo de la Ventilla” en el que es de aplicación la normativa correspondiente de dicho Plan Especial.

. *Zona de protección Agrícola.*

Agrícola-Regadío (NUP-RG).

Esta protección abarca a las zonas de regadío y regables, en las que únicamente se permite el uso agrícola y en las que se prohíben expresamente las edificaciones con destino diferente a dicho uso.

. *Zona de Protección del Patrimonio Arqueológico (P).*

Yacimientos arqueológicos (NUP-YA).

Esta protección se hace sobre los terrenos en los que se han detectado yacimientos arqueológicos de interés, estableciéndose varios niveles de protección en base a la importancia del yacimiento. En el articulado que regula este tipo de protección del suelo no urbanizable (artículo 297 y siguientes), se da una relación detallada de los yacimientos en el término municipal de Arriate.



- Carácter natural o rural.

Constituido por los terrenos de las siguientes zonas establecidas en los artículos 3.6.3 de la Memoria Justificativa y 255 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes:

. Área de mantenimiento de Usos.

Para los terrenos clasificados como suelo no urbanizable es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística²⁴ e integrado en este Plan por el suelo incluido en las siguientes categorías:

- **Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)**, constituido por un sector cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, estando pendiente de realizar su ejecución.

- **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)**, constituido por un sector sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial, que establecerá la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan en las correspondientes normas urbanísticas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el Apéndice de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las normas urbanísticas y las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Apéndice de las presentes Normas Urbanísticas (Cuadro de Determinaciones

²⁴ Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



para las Actuaciones Urbanísticas y Fichas), recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística²⁵.

6.3.4. Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística²⁶, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

2. Se establece la obligación de la reserva de suelo con capacidad equivalente, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, con destino a viviendas protegidas, según lo establecido en el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, en los siguientes ámbitos:

a) En suelo urbano no consolidado:

AREA DE REFORMA INTERIOR UA-1		
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA PROTEGIDA	30%	722,45 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	100%	2.408,24 m ²

²⁵ Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

²⁶ Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por el artículo 23 uno de la Ley 13/2005.



b) En suelo urbanizable sectorizado:

SECTOR UR-2 "PANAVARRO"		
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA PROTEGIDA	30%	1.855,62 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	100%	6.185,56 m ²

SECTOR UR-3		
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA PROTEGIDA	30%	2.853,94 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	100%	9.513,39 m ²

SECTOR UR-7		
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA PROTEGIDA	30%	963,31 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	100%	3.211,41 m ²

SECTOR UR-8 "CAMINO DEL MARQUES"		
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA PROTEGIDA	30%	3.350,65 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	100%	11.170,13 m ²

SECTOR UR-9 "CAMINO CUEVAS DEL BECERRO"		
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA PROTEGIDA	30%	1.489,13 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	100%	4.963,91 m ²



6.3.5. Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Estos sistemas, independientemente de que su destino sea espacios libres o usos educativo, deportivo, sanitario, asistencial, administrativo, social u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural OR.T.03 y OR.T.04.

6.3.6. Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable (OE).

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano y por sectores en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto, aunque relacionado, a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las normas urbanísticas de las NN.SS. que sean de aplicación en cada caso y que, al continuar en vigor, son referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

2. Usos globales: El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OR.T.04 para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus normas urbanísticas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano en el Título Séptimo (Capítulos 1 y 2), y para el suelo urbanizable en el Título Octavo (Capítulos 1 y 2), de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.

3. Densidades y edificabilidades globales: El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:



CUADRO Nº 4: ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
AREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2_T/m^2_S	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
ZONA NÚCLEO TRADICIONAL	RESIDENCIAL	0,63	42
UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-2	RESIDENCIAL	0,50	45
SECTOR UR-4	RESIDENCIAL	0,60	45
SECTOR UR-10	RESIDENCIAL	0,45	35
SECTOR UR-11	RESIDENCIAL	0,30	20
SECTOR URI-1	INDUSTRIAL	0,60	-
SECTOR UR-12	RESIDENCIAL	0,25	15
SECTOR UR-14	RESIDENCIAL	0,30	15
SECTOR UR-6	RESIDENCIAL	0,25	17

CUADRO Nº 5: ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
AREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2_T/m^2_S	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-1	RESIDENCIAL	0,40	37,67

CUADRO Nº 6: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
AREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2_T/m^2_S	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
SECTOR UR-5	RESIDENCIAL	0,60	45
SECTOR UR-1	RESIDENCIAL	0,60	45



CUADRO Nº 7: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
AREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2_T/m^2_s	DENSIDAD GLOBAL VIV/Ha.
SECTOR UR-3	RESIDENCIAL	0,60	51
SECTOR UR-8	RESIDENCIAL	0,25	19
SECTOR UR-9	RESIDENCIAL	0,45	38
SECTOR UR-2	RESIDENCIAL	0,60	51
SECTOR UR-7	RESIDENCIAL	0,15	10

6.3.7. Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en los artículos 3.6.1.4 (suelo urbano), y 3.6.2.4 (suelo urbanizable), de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2. La denominación de “aprovechamiento tipo” del PGOU vigente tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6.3.8. Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística²⁷ los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural.

A priori, el municipio de Arriate cuenta con unas Normas Urbanísticas que no contemplan la existencia de elementos urbanos, edificios, jardines y/o construcciones en general que merezcan una especial protección en función de su especial interés histórico-artístico, monumental o morfológico.

²⁷ Artículo 10.1.A.g de la LOUA.



No obstante, respecto a los yacimientos arqueológicos de la localidad, las Normas Urbanísticas contemplan un número total de 4 yacimientos que abarcan una secuencia cultural que discurre desde la protohistoria hasta la etapa medieval, pasando por la romana, siendo los vestigios arqueológicos más antiguos los ubicados en el Cerro del Coto, sobre un promontorio al oeste del casco urbano de Arriate, casi en el límite con el término municipal de Ronda. Las Normas Urbanísticas establecen en este ámbito cuatro niveles de protección o zonificación arqueológica.

De los yacimientos anteriormente referidos, sólo uno, el situado en el Arroyo de la Ventilla, aparece recogido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA), del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, si bien, tal y como ya se indicara en el apartado 3.1.e) del presente documento, como no nos consta que se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, no se consideran integrantes de la ordenación estructural de esta AdP.

Aparte del yacimiento del Arroyo de la Ventilla, en el que se sitúan el *Molino de Cantos*, el *Molino de Santa Leonor* y el *Molino Verde o de la Encarnación*, en la referida Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía figuran otros 6 elementos (entre yacimientos de naturaleza arqueológica y tipologías edificatorias), no incluidos ni en el Catálogo ni en las NN.SS.

2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

6.3.9. Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística²⁸ pertenecen a la ordenación estructural las normas reguladoras de los suelos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable de especial protección. Según lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2008 se incluye a continuación la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección.

2. En los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección son de aplicación las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística, y tienen prevalencia sobre las establecidas en el artículo 3.6.3 de la Memoria Justificativa y en el Título Noveno, Capítulo 1, de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes. En caso de superposición de ámbitos de protección entre sí o sobre suelos no

²⁸ Artículo 10.1.A.h de la LOUA.



urbanizables de carácter natural o rural, serán de aplicación todas las normativas concurrentes, con prevalencia de las específicas de protección del lugar.

3. La regulación que se estableciera en Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Planes Rectores, así como las normas de directa aplicación contenidas en el futuro Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, tienen en virtud de Ley²⁹ prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: Constituido por los terrenos de las siguientes zonas establecidas en los artículos 3.6.3 de la Memoria Justificativa y 255 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes, así como otros afectados por determinaciones protectoras de la legislación vigente:

. *Zona de Protección de Cauces Públicos.*

. *Zona de Protección de Vías Pecuarias.*

La Colada de Arriate a Cuevas del Becerro es la única vía pecuaria del término municipal (de acuerdo con lo recogido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Arriate, Aprobado por Orden Ministerial de 10/07/75, BOE 9-9-75, BOP 17-08-75). También llamada Camino de Parchite, discurre desde el noroeste del núcleo hasta el apeadero de Parchite.

. *Zona de Protección del Sistema General de Comunicaciones.*

5. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística: Constituido por los terrenos de las siguientes zonas establecidas en los artículos 3.6.3 de la Memoria Justificativa y 255 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes:

. *Zona de protección Paisajística.*

Complejos Ribereños de Interés Ambiental (NUP-RA1).

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (aprobado por resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y posteriormente por resolución de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Urbanismo, BOJA Nº 69 de 9 de abril de 2007), recoge en el término municipal de Arriate una zona catalogada con protección especial, denominada RA-1 “Garganta Arroyo de la Ventilla” en el que es de aplicación la normativa correspondiente de dicho Plan Especial.

²⁹ Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad.



. Zona de protección Agrícola.

Agrícola-Regadío (NUP-RG).

Esta protección abarca a las zonas de regadío y regables, en las que únicamente se permite el uso agrícola y en las que se prohíben expresamente las edificaciones con destino diferente a dicho uso.

. Zona de Protección del Patrimonio Arqueológico (P).

Yacimientos arqueológicos (NUP-YA).

Esta protección se hace sobre los terrenos en los que se han detectado yacimientos arqueológicos de interés, estableciéndose varios niveles de protección en base a la importancia del yacimiento. En el articulado que regula este tipo de protección del suelo no urbanizable (artículo 297 y siguientes), se da una relación detallada de los yacimientos en el término municipal de Arriate.

6.3.10. Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística³⁰ pertenecen a la ordenación estructural las normas que establecen medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en los artículos 260 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA y, adicionalmente, las siguientes derivadas de la legislación directamente aplicable y de la jurisprudencia:
 - a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.
 - b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

³⁰ Artículo 10.1.A.h de la LOUA.



Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente. La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas. Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

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

d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.



6.4. CAPÍTULO 4 LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

6.4.1. Artículo 16. Ordenación de sectores del suelo urbanizable: dotaciones y limitaciones a densidad y edificabilidad.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Cuadro del Apéndice de estas Normas.

2. Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las normas urbanísticas y fichas de desarrollo y gestión del planeamiento general vigente.

6.5. CAPÍTULO 5 LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

6.5.1. Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establecen los siguientes plazos:

- a) Sistemas generales y complementarios:
 - Obtención del suelo: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.
 - Ejecución: cuatro años desde la obtención del suelo.



b) Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado (antigua **UE-1**):

- Presentación en Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo: dos años desde la aprobación de la AdP.
- Ejecución: Dos años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

c) Sectores de Suelo Urbanizable no ejecutados (**UR-1, UR-2, UR-3, UR-7, UR-8 y UR-9**):

- Presentación en Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo: dos años desde la aprobación de la AdP.
- Ejecución: Dos años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

2. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

6.6. CAPÍTULO 6

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

6.6.1. Artículo 18. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. De acuerdo con las determinaciones de la LOUA, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado son parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. En función de lo dispuesto en el Decreto 11/2008 para la introducción de vivienda protegida en suelo urbano no consolidado residencial, la presente AdP incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas que resultan necesarias para su cumplimiento. Para mantener el aprovechamiento medio del planeamiento general vigente resultante de la aplicación al mismo de la LOUA, cada área de reforma interior constituye un área de reparto separada.



6.7. DISPOSICIÓN ADICIONAL

6.7.1. ÚNICA. Sobre viviendas protegidas.

1. El planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a viviendas en algún régimen de protección pública deberá establecer en la calificación pormenorizada de su ámbito la ubicación de las mismas.
2. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables por el planeamiento de desarrollo no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.
4. La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
5. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
6. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.



7. Los ingresos en el patrimonio público de suelo, así como los recursos derivados de su propia gestión, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. A los efectos de lo previsto en el artículo 75.2.d) de la LOUA se fija el máximo de los ingresos que pueden aplicarse con destino a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, en el veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del patrimonio público municipal de suelo

6.8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

6.8.1. PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado (PA)” al planeamiento de desarrollo del planeamiento general del municipio, correspondiente a actuaciones previstas o sobrevenidas, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OR.T.04.

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada³¹ de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

6.8.2. SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley estatal de Suelo.

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o

³¹ Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA.



se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de inmediata y directa aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, serán inaplicables.
- La presente adaptación parcial mantiene el régimen urbanístico del subsuelo resultante de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, lo que se indica expresamente a los efectos del apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y, en su caso, atendiendo al R.D.L. 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TR2008). A tales efectos, se establecen los siguientes criterios:

A. Referencias al Real Decreto Legislativo 1/992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente hasta el 27 de junio de 2008): Quedan sustituidas por las de la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), o las del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

B. Referencias al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978).

La referencia al artículo 160.4 del RPU1978 se ha de complementar con los artículos 10.3 y 37.3 de la LOUA.

Las referencias a los artículos 86 y 87 del RPU1978 se deben sustituir por referencias al artículo 16 de la LOUA.

Las referencias al artículo 161 del RPU1978 se deben sustituir por referencias a los artículos 36 y concordantes de la LOUA.

Las referencias a dotaciones según el Anexo del RPU1978 se deben entender como adicionales a las establecidas por el artículo 17 de la LOUA.



C. Referencias al Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

Las referencias al artículo 42 del RGU1978 se han de completar con los artículos 51.1, 54.3 y 149.1.b) de la LOUA.

Las referencias a los artículos 124 y 179 del RGU1978 se han de completar con el artículo 102.2 de la LOUA.

Las referencias al artículo 73 no son de aplicación completa por estar este artículo parcialmente anulado por la LOUA y quedar aún pendientes de determinación los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación, según dispone su artículo 101.1.a) que remite su determinación a un futuro reglamento.

Las referencias al artículo 38 del RGU1978 se han de sustituir por el artículo 106 de la LOUA.

D. Referencias a Planos de Ordenación de las NN.SS.

Las referencias a planos de ordenación de las NN.SS. que establecen ámbitos de aplicación de las condiciones particulares de zonas, han de entenderse a los planos de ordenación estructural de la presente Adaptación parcial a la LOUA.

6.8.3. TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a cuestiones sectoriales y la entrada en vigor de otras leyes. Con motivo de la entrada en vigor de diversas leyes sectoriales o de la actualización de ámbitos de protección específica de territorios, las referencias incluidas en el texto de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias han de interpretarse de acuerdo con tales hechos. A tal efecto, se establecen los siguientes criterios:

- A. Referencias al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1982 de 15 de octubre), **derogado el 14 de junio de 2009**. Estas referencias han de remitirse a lo establecido por el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre Gestión de los Residuos de las Industrias Extractivas y de Protección y Rehabilitación del Espacio Afectado por Actividades Mineras.



- B. Referencias a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, **derogada el 20 de enero de 2008**. Estas referencias han de remitirse a lo establecido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA).
- C. Referencias a la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944, **parcialmente derogada** por el punto 2 de la Disposición Derogatoria Única, Derogación Normativa, del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Estas referencias han de remitirse a lo establecido en el Referido Real Decreto.
- D. Referencias al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, **derogado el 17 de noviembre de 2007**. Estas referencias han de remitirse a lo establecido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), resultando el Decreto 2414/1961 de aplicación supletoria para todo aquello que no esté regulado por la Ley GICA.
- E. Referencias al Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2263/1974, de 20 de junio). Estas referencias han de complementarse con lo establecido en el Decreto 238/2007, de 4 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por decreto 95/2001, de 3 de abril.
- F. Referencias al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril). Estas referencias han de complementarse con lo establecido por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, que modifica parcialmente al primero, desarrollando los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- G. Referencias a la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre Expropiación Forzosa en materia de Instalaciones Eléctricas y/o al Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre). Estas referencias han de remitirse a lo establecido por el Real decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- H. Referencias al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (decreto 2913/1973, de 26 de octubre), **derogado parcialmente** por el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11 (Real Decreto 919/2006, de 28 de julio). Estas referencias han de remitirse a lo establecido en el Referido Real Decreto.
- I. Referencias al decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía,



- derogado el 21 de septiembre de 2009.** Estas referencias han de remitirse a lo establecido por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.
- J. Referencias al Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre Requisitos Mínimos de Infraestructura en los Alojamientos Turísticos, **derogado** por el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre Requisitos Mínimos de Infraestructuras de Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos, conforme a lo establecido a tal efecto en su Disposición Final Primera. Estas referencias han de remitirse a lo establecido en el Referido Decreto.
- K. Referencias a la Orden del Ministerio de la Gobernación de 22 de Febrero de 1968 para Shunts y Ventilación de Escaleras, **derogada** por el por el punto 2 de la Disposición Derogatoria Única, Derogación Normativa, del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Estas referencias han de remitirse a lo establecido en el Referido Real Decreto.
- L. Referencias a las Normas Técnicas de Diseño reguladas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981 y/o a las Normas Técnicas de Calidad reguladas en las Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977. **Derogadas todas ellas el 5 de agosto de 2008.** Estas referencias han de remitirse a lo establecido por la Orden de 21 de julio de 2008, sobre Normativa Técnica de Diseño y Calidad aplicable a las Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas (BOJA Nº 154, de 4 de agosto de 2008).
- M. Referencias a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Estas referencias han de completarse con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- N. Referencias a normas de carreteras. El régimen jurídico y la delimitación de las distintas zonas de influencia o protección derivan de la titularidad de la vía. Se comprobará titularidad y tipo de vía, remitiendo a su normativa específica para las distintas zonas: dominio público, protección, línea límite edificación, etc.
- O. Las delimitaciones establecidas en planimetría y las disposiciones normativas contenidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. o en el presente Anexo que no sean coincidentes con la normativa sectorial de aplicación se interpretarán de conformidad con ella.



6.9. DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL

6.9.1. ÚNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.

Como consecuencia de la entrada en vigor de diversas leyes, en particular la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con sus posteriores modificaciones, y el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo (R.D.L. 2/2008), con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales y de algunas de sus modificaciones, existen disposiciones de sus Normas Urbanísticas que resultan inaplicables total o parcialmente por hacer referencia o basarse en disposiciones normativas derogadas o complementadas por otras de más reciente creación. Tales disposiciones pueden encontrarse, entre otros, en los artículos 4, 7, 8, 9, 10, 17, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 48, 51, 73, 79, 81, 82, 98, 100, 102, 103, 104, 110, 136, 160, 168, 174, 192, 195, 196, 202, 239, 241, 255, 256, 257, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 294, 295, 296, 297, de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.



6.10. ARTÍCULOS ACLARATORIOS

6.10.1. -- Artículo aclaratorio sobre Usos , densidades y edificabilidades globales en zonas homogéneas

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

La modificación de ordenanzas que impliquen o puedan implicar superar el parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal , con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación . “

6.10.2. -- Artículo aclaratorio sobre la naturaleza de la adaptación parcial. Adaptación de las Normas Urbanísticas a la L.O.U.A

“La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

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

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



Según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“En la Interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

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

(El Redactor, de acuerdo con los servicios técnicos municipales y Secretario/a podrá concretar qué artículos de las Normas Subsidiarias se entienden inaplicables y cuáles se deben interpretar de conformidad con preceptos concretos de la LOUA, con el fin de simplificar la consulta o emisión de informes, el resto de normas de interpretarán de acuerdo con la LOUA)

