

## ÍNDICE

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

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

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

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

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

---

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

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

## **ARTÍCULO 2. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

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

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

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

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

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

### **ARTÍCULO 3. VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL**

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

### **ARTÍCULO 4. DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES**

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

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

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

---

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

- Otros documentos complementarios del PGOU vigente.

## **ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES**

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

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

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

## **ARTÍCULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO**

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

## **ARTÍCULO 7. IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

---

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

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

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

1.) Suelo Urbano:

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

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

2.) Suelo No Urbanizable:

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

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

---

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

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

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

### 3.) Suelo Urbanizable:

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

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

---

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

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

## **ARTÍCULO 9. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA (OE)**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>(13.1)</sup> Artículo 10.1.A.g de la LOUA

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

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

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

-Ríos, arroyos y suficiencia de recursos hídricos.

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

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

---

<sup>(14.1)</sup> Artículo 10.1.A.h de la LOUA

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

#### -Líneas de transporte de energía

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

#### -Vías Pecuarias deslindadas

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

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

#### -Carreteras

Competencia estatal:

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

Competencia autonómica:

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

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

#### -Bienes de Interés Cultural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTÍCULO 17. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

# **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

## **PRIMERA. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO**

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

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

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

# DISPOSICION DEROGATORIA

## UNICA. ARTÍCULOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL INAPLICABLES

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

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

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

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

1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

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