

POU

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

ALHAURÍN EL GRANDE





ÍNDICE

1 OBJETO Y ANTECEDENTES 1

2 EQUIPO REDACTOR 1

3 LA HISTÓRICA PROBLEMÁTICA DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO 1

4 AMBITO DE ACTUACIÓN 1

4.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU 1994 2

4.2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO PGOU 1994 3

4.2.1 GRADO DE EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 4

4.3 EL SUELO URBANIZABLE DEL PGOU 1994 YA URBANIZADO 6

4.4 LOS VACÍOS URBANOS INTEGRADOS EN LA MALLA URBANA 6

5 PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES 8

5.1 PLANES TERRITORIALES 8

5.2 AFECCIONES SECTORIALES 8

5.2.1 AFECCIÓN DE CARRETERAS 8

5.2.2 AFECCIÓN HIDROLÓGICA HIDRÁULICA_ARROYOS Y CAUCES 10

5.2.3 VÍAS PECUARIAS 11

5.2.4 AFECCIÓN AERONÁUTICA 13

5.2.5 HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 13

6 LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 1994 16

6.1 LA PROBLEMÁTICA DE LA DENSIDAD DE VIVIENDA 16

6.2 SOBRE LAS DOTACIONES DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO 16

6.3 DOTACIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU 1994 16

6.4 DOTACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO DEL PGOU 1994 20

6.5 DOTACIONES DE LOS SUELOS URBANIZABLES YA URBANOS POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 20

7 UNIDADES EN TRAMITACIÓN 20

8 OBJETIVOS DEL POU 20

9 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS 20

9.1 ALTERNATIVA 0 20

9.2 ALTERNATIVA 1 21

9.3 ALTERNATIVA 2 21





1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente documento se redacta por el Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín el Grande a iniciativa propia.

El municipio cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana de 1994 que fue Adaptado parcialmente a la LOUA en el año 2010.

La necesidad de tramitar un POU deviene de la diversa problemática actual del suelo urbano, donde concurren una serie de circunstancias urbanísticas que limitan la actividad social y económica del municipio, razón por la cual se ha decidido proceder con la tramitación del presente documento.

2 EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por:

- JOSE MORENTE ANTOLÍN, Arquitecto Director del POU.
- JOSÉ GUILLERMO ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, Arquitecto Municipal.
- RODRIGO ARIAS BRAUN, Geógrafo.

3 LA HISTÓRICA PROBLEMÁTICA DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO

El análisis del suelo urbano del municipio de Alhaurín el Grande pone de manifiesto la existencia de diversas disfunciones derivadas tanto de la ordenación vigente como de las condiciones reales de consolidación del tejido urbano, que hacen necesaria su revisión en el marco del presente Plan de Ordenación Urbana.

En primer lugar, se constatan problemas de alineaciones y rasantes en distintos ámbitos del suelo urbano consolidado. En numerosos casos, las determinaciones gráficas del planeamiento no se corresponden con la realidad física edificada ni con la configuración efectiva del viario. Esta discordancia genera inseguridad jurídica en la concesión de licencias, dificultades en la gestión de sustituciones edificatorias y obstáculos en los procesos de renovación urbana. Asimismo, la existencia de alineaciones teóricas no materializadas compromete la correcta definición del espacio público y dificulta la obtención de suelos destinados a viario o dotaciones cuando estos dependen de cesiones asociadas a actos edificatorios puntuales.

En segundo término, se identifican deficiencias en la redacción y sistematización de determinadas ordenanzas urbanísticas, que presentan ambigüedades interpretativas, contradicciones internas o falta de adecuación a la realidad morfológica del municipio. Esta situación provoca disparidad de criterios en su aplicación, incrementa la complejidad administrativa y genera situaciones de agravio comparativo entre propietarios. Se hace necesario, por tanto, clarificar parámetros como ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos y condiciones estéticas, adaptándolos a la estructura urbana existente y a los objetivos de mejora de la calidad del paisaje urbano.

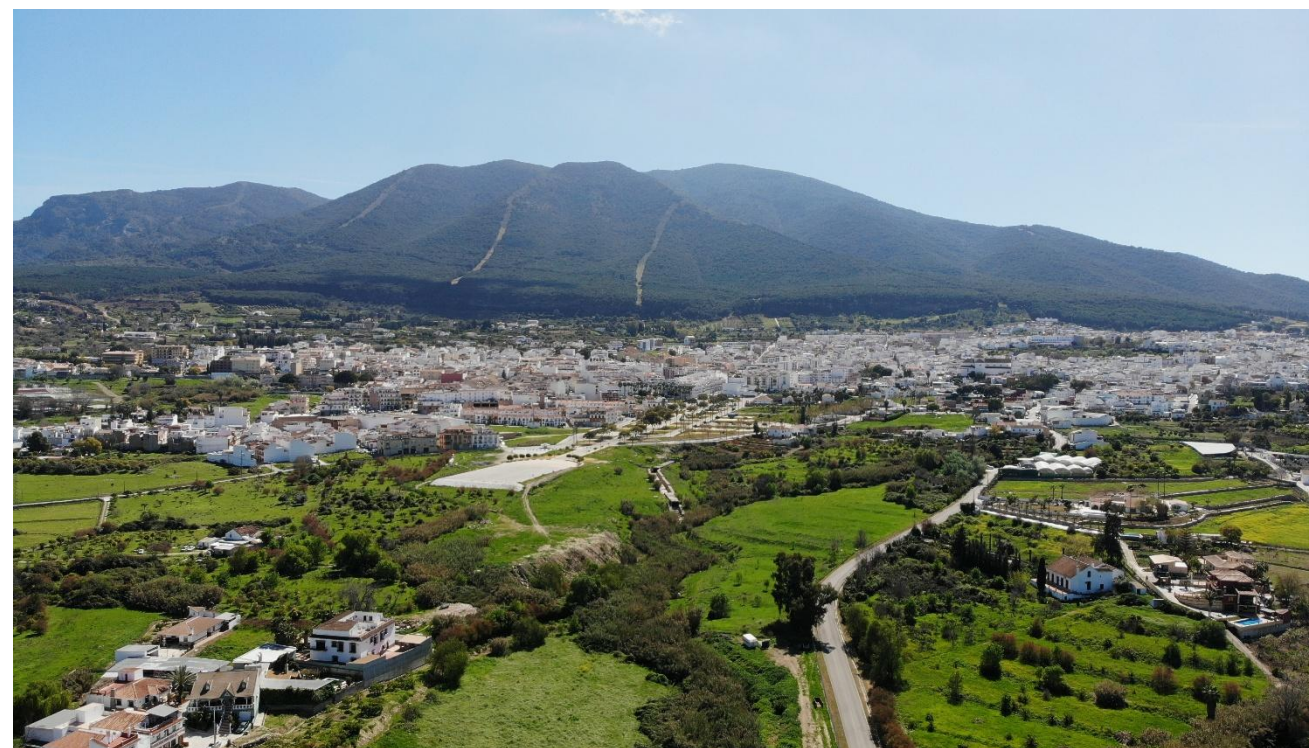
Por último, y de forma especialmente relevante, se detecta el escaso o nulo desarrollo de determinadas unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado, motivado fundamentalmente por la insuficiente densidad de viviendas asignada en la ordenación vigente. En diversos ámbitos, los aprovechamientos previstos no resultan económicamente viables para asumir las cargas urbanísticas correspondientes (cesiones, urbanización, dotaciones y, en su caso, sistemas generales adscritos), lo que ha provocado la paralización efectiva de dichos sectores durante largos periodos de tiempo.

La baja intensidad edificatoria establecida no guarda una adecuada proporción con las obligaciones de equidistribución y urbanización impuestas, generando un desequilibrio entre cargas y beneficios que desincentiva la iniciativa privada y bloquea la culminación de la trama urbana. Como consecuencia, persisten vacíos intersticiales, discontinuidades en el viario y déficits en la obtención de dotaciones públicas previstas, afectando negativamente a la cohesión urbana y a la eficiencia en la prestación de servicios.

Ante esta situación, el presente POU plantea la revisión de alineaciones para ajustarlas a la realidad consolidada o, en su caso, redefinirlas de manera coherente con la estructura urbana existente; la reformulación y simplificación de las ordenanzas para dotarlas de mayor claridad, seguridad jurídica y adecuación tipológica; y la reconsideración de parámetros de densidad y edificabilidad en determinadas áreas, de modo que se

garantice la viabilidad económica de su desarrollo, asegurando un reparto equilibrado de cargas y beneficios y favoreciendo la efectiva culminación del suelo urbano.

En definitiva, las determinaciones propuestas persiguen corregir disfunciones heredadas, mejorar la calidad normativa del planeamiento y posibilitar un desarrollo urbano ordenado, viable y coherente con el modelo territorial definido para el municipio.



El Casco en su marco territorial.

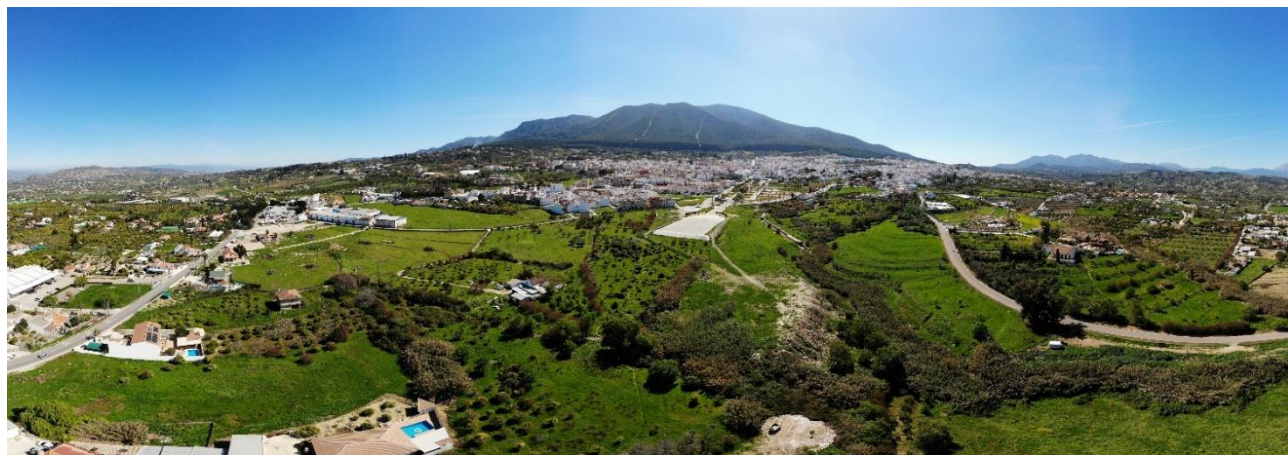
4 AMBITO DE ACTUACIÓN

El municipio de Alhaurín el Grande cuenta con distintos asentamientos, el Casco Histórico, donde se localiza la mayor parte del suelo urbano del municipio, y las urbanizaciones alejadas de este.

El **ámbito de actuación** del POU se circunscribe, de **forma cautelar** ya que su **delimitación definitiva** se realizará en el propio documento del **instrumento de planeamiento**, a la **totalidad** del **suelo urbano** del municipio, entendiendo por éste:

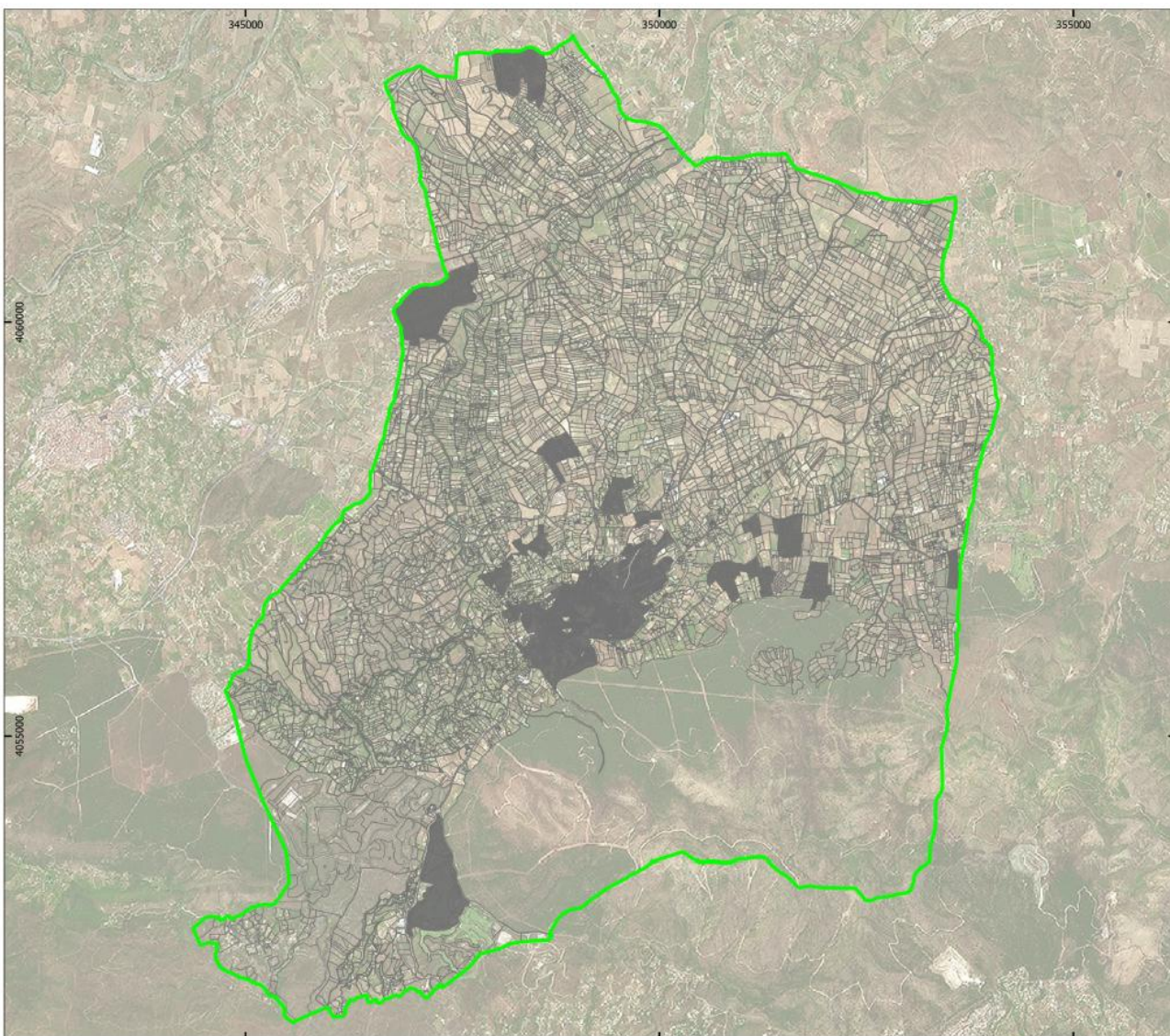
- El suelo urbano consolidado del PGOU 1994, tanto del Casco Histórico como la Urbanización "Villas del Guadalhorce".
- Las unidades de ejecución del suelo urbano del PGOU 1994, que se encuentran dentro o son limítrofes del Casco.
- El suelo urbanizable del PGOU 1994 ya urbanizado, con urbanizaciones urbanizadas tanto colindantes al Casco como deslocalizadas.
- Los vacíos urbanos integrados en la malla urbana del Casco Histórico.





Panorámica del Casco Histórico en el entorno con la Sierra de Mijas al fondo de la imagen.

En la siguiente figura se identifican **todos los terrenos** que forman parte del **ámbito territorial del POU** en el marco de la totalidad del municipio:

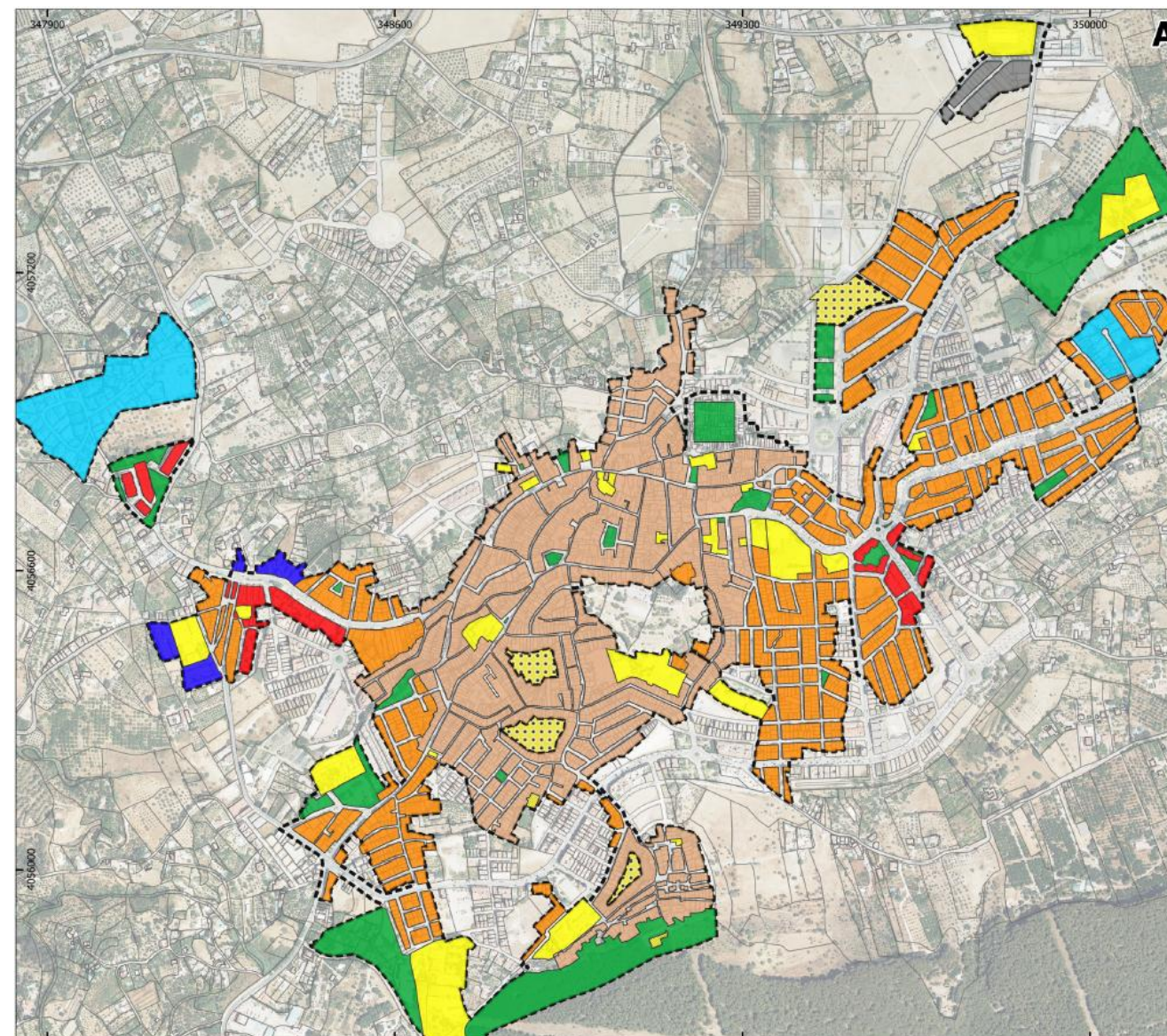


POU: ámbito territorial.

4.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU 1994

Forman parte de estos suelos los **clasificados** como **urbanos** por el **PGOU 1994** de **actuación directa** por aplicación de **ordenanzas** donde no era necesario la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y/o Estudios de Detalle. Dichos terrenos los integran suelos tanto del Casco Histórico como de la urbanización "Villas del Guadalhorce".

Se adjunta a continuación figura con la ordenación de dichos suelos:

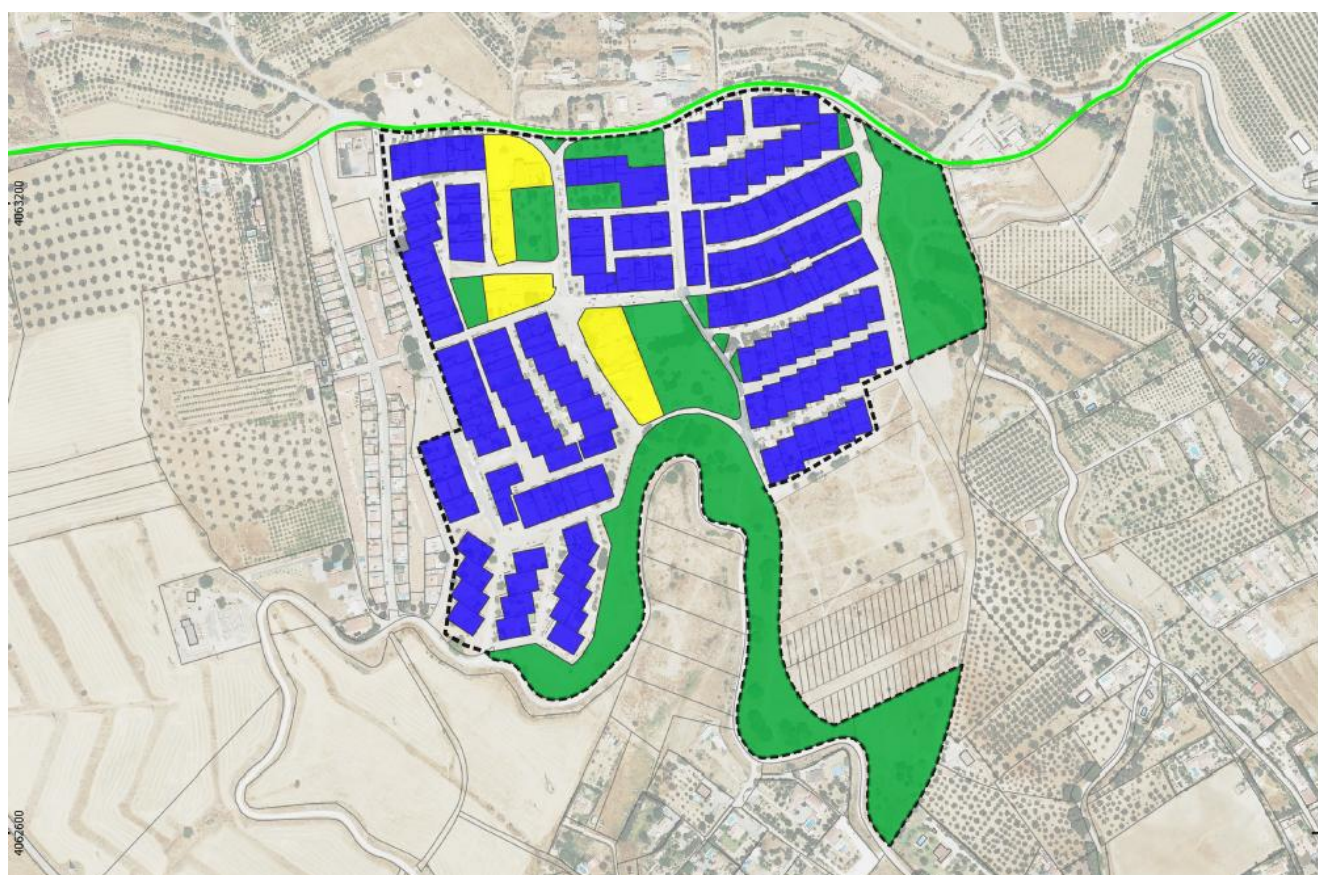


El SUC 1994.





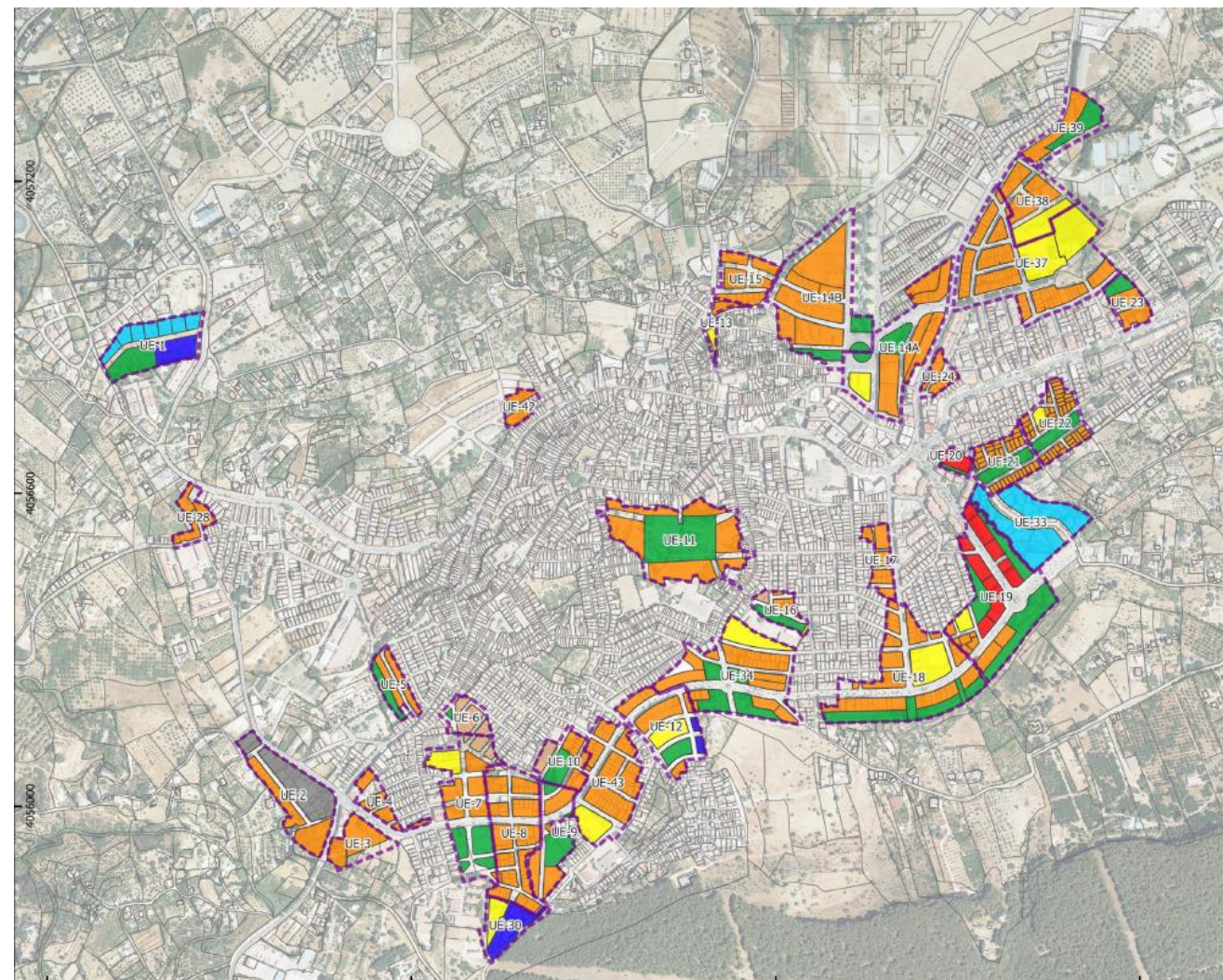
Panorámica del Casco Histórico con la Sierra de Mijas de fondo.

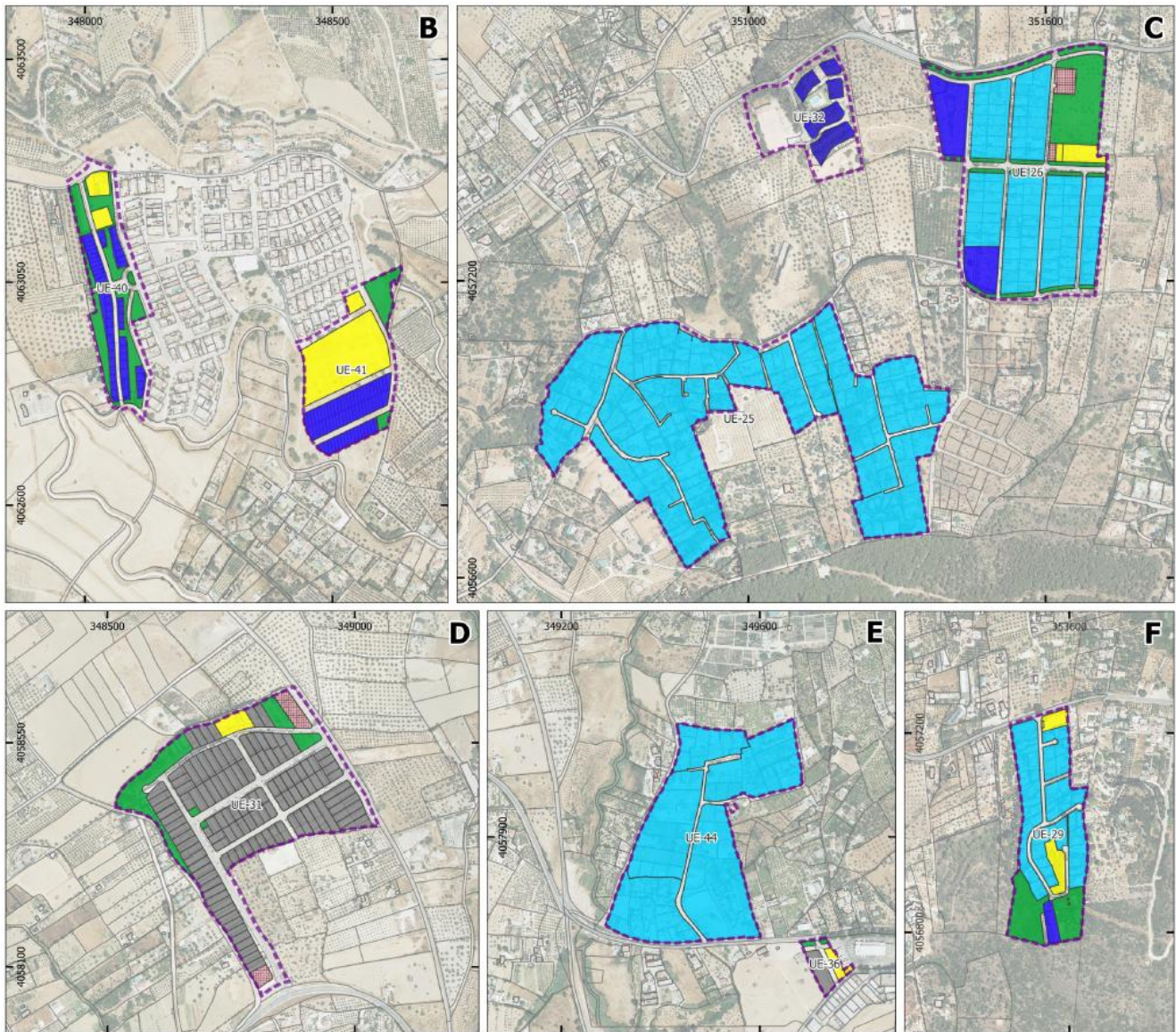


SUC: Villas del Guadalhorce.

4.2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO PGOU 1994

Estos suelos los integran las unidades de ejecución en suelo urbano del PGOU 1994. La casuística y desarrollo de dichas unidades es diversa, siendo su grado de desarrollo totalmente dispar entre ellas.





Unidades de Ejecución PGOU 1994.

Sobre estas unidades, el **PGOU 1994** ya **establecía** su **ordenación detallada** en sus **fichas y planimetría**, si bien en la gran mayoría de ellas se remitía a la tramitación de un Estudio de Detalle a fin de ajustar volúmenes y rasantes y a la tramitación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Obras de Urbanización para la gestión.

Las **unidades** y su denominación actual según PGOU 1994 y su Adaptación Parcial a la LOUA son las que se enumeran en la siguiente **tabla**:

PGOU	Adp. PGOU LOUA	DENOMINACIÓN
UE-1	SUNC-RT1	Camino viejo de Coín
UE-2	SUNC-1	Avda. de Andalucía
UE-3	SUNC-2	Avda. de Mijas
UE-4	SUNC-RT2	Prolongación Avda. de Andalucía
UE-5	SUC	Calle Convento
UE-6	SUC	Prolongación Severo Ochoa
UE-7	SUNC-3	CL Giner de los Ríos
UE-8	SUNC-RT3	El Zapatero
UE-9	SUNC-RT4	CL Nacimiento
UE-10	SUNC-RT5	Prolongación CL Almogía
UE-11	SUNC-RT6	Huerto el Piojo
UE-12	SUC	CL Molinos de Arriba
UE-13	SUNC-4	Bajondillo
UE-14A	SUC	La Fama (zona Este)
UE-14B	SUC	La Fama (zona Oeste)
UE-15	SUNC-5	CL Cruz de San Roque
UE-16	SUNC-RT7	CL Luis Cernuda
UE-17	SUNC-RT8	Avda. De la Constitución
UE-18	SUC	Circunvalación sur
UE-19	SUC	Prolongación de Pantaleón
UE-20	SUNC-6	Prolongación CL Turnia
UE-21	SUC	CL Ramón Gómez de la Serna
UE-22	SUC	CL Fuente Alta
UE-23	SUNC-7	Crta. de Málaga
UE-24	SUNC-RT9	Cruz de la Mina
UE-25	SUNC-12	La Chichara
UE-26	SUC	La Paca
UE-27	SURNS-LF	La Forestal
UE-28	SUNC-RT11	Monseñor Romero
UE-29	SUNC-RT12	Buena vista
UE-30	SUNC-9	Prolongación CL Nacimiento
UE-31	SUC	Polígono Industrial la Rosa
UE-32	SUC	Interlen
UE-33	SUNC-RT13	Camino de Montánchez
UE-34	SUC	Camino de la Arquilla
UE-35	SUNC-RT14	Carretera de Málaga
UE-36	SUNC-RT15	Mercado Mayorista
UE-37	SUC	Junto colegio Felix Plaza
UE-38	SUNC-RT16	Crta. de Cártama
UE-39	SUNC-10	Crta. de Cártama
UE-40	SUC	Ronda Poniente
UE-41	SUNC-11	Ronda Saliente
UE-42	SUNC-RT17	CL Alozaina
UE-43	SUNC-RT18	Urbanización el Nacimiento
UE-44	SUNC-RT19+	Urbanización las Malvinas

Listado de unidades de ejecución en suelo urbano del PGOU 1994.

4.2.1 GRADO DE EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

El grado de ejecución de las unidades de ejecución en suelo urbano del PGOU 1994 es diverso. El municipio cuenta tanto con unidades completamente desarrolladas, urbanizadas y recepcionadas como con unidades sin desarrollo ni ejecución alguna y con desarrollos y ejecución dispares. Se adjunta a continuación tabla del grado de desarrollo de dichas unidades:



UNIDAD PGOU	UNIDAD ADP	DENOMINACIÓN	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZACIÓN	RECEPCIÓN URBANIZACIÓN
UE-1	SUNC-RT1	Camino viejo de Coin	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 27.01.2006	NO	NO	NO
UE-2	SUNC-1	Avda. de Andalucía	NO	NO	NO	NO
UE-3	SUNC-2	Avda. de Mijas	NO	NO	NO	NO
UE-4	SUNC-RT2	Prolongación Avda. de Andalucía	NO	NO	NO	NO
UE-5	SUC	Calle Convento	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 6.07.2006	APROB. DEF. Mediante DECRETO 1529/06 de 13.07.06	APROB. DEF. Mediante DECRETO 1486/06 de 31.07.06	05.02.2010
UE-6	SUC	Prolongación Severo Ochoa	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 3.12.1998	APROB. DEF. Mediante DECRETO 23-07-1998	APROB. DEF. Mediante DECRETO 1149/98, 3-11	16.11.1999
UE-7	SUNC-3	CL Giner de los Rios	NO	NO	NO	NO
UE-8	SUNC-RT3	B Zapatera	NO	NO	NO	NO
UE-9	SUNC-RT4	CL Nacimiento	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 27.02.2007	NO	NO	NO
UE-10	SUNC-RT5	Prolongación CL Almegia	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 27.02.2007	NO	NO	NO
UE-11	SUNC-RT6	Huerto el Píjao	PERI aprob. def. Ayuntamiento Pleno 24.02.2009	NO	NO	NO
UE-12	SUC	CL Molinos de Arriba	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 8.09.2005	APROB. DEF. Mediante DECRETO 141/06, de 25.01.06	APROB. DEF. Mediante DECRETO 377/06, de 20 de febrero	En trámite *
UE-13	SUNC-4	Bajondillo	NO	NO	NO	NO
UE-14A	SUC	La Fama (zona Este)	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 3.04.2000	APROB. DEF. Mediante DECRETO 2004/2000, DE 27 DE OCTUBRE	APROB. DEF. Mediante DECRETO 112/2001, DE 24 DE ENERO	26.03.2004
UE-14B	SUC	La Fama (zona Oeste)	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 20.04.2005 (EN REVISIÓN)	APROB. DEF. Mediante DECRETO 420/06	NO	12.09.2007
UE-15	SUNC-5	CL Cruz de San Roque	NO	NO	NO	NO
UE-16	SUNC-RT7	CL Luis Cerrada	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 30.03.2007	RATIFICACIÓN APROB. DEF. Mediante JGL 20.11.09	APROB. DEF. Mediante JGL 20.11.09	23.05.2018
UE-17	SUNC-RT8	Avda. De la Constitución	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 20.04.2005	NO	NO	NO
UE-18	SUC	Circunvalación sur	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 3.04.2000	PR aprob. decreto alcaldía 1845/2002 de 09.09.2002 *	P.U. APROB. DEF. Mediante DECRETO 481/2003 de 21.02	20.05.2005
UE-19	SUC	Prolongación de Pantaleón	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 12.11.2003	PR aprob. decreto alcaldía 3175/2004 de 23.12	PU APROB. DEF. Mediante DECRETO 1043/2004 de 29.04	14.02.2008
UE-20	SUNC-6	Prolongación CL Turia	Modificación PGOU.	NO	NO	NO
UE-21	SUC	CL Ramón Gómez de la Serna	PGOU	PC aprob. PLENO de 26-01-1996	p.U. APROB. DEF. Mediante CMG de 18-01-1996	11.04.1996
UE-22	SUC	CL Fuente Alta	PGOU	PC aprob. 26-08-1999	PU APROB. DEF. Mediante PLENO de 17-12-1992	14.12.1999
UE-23	SUNC-7	Ctra. de Málaga	NO	NO	NO	NO
UE-24	SUNC-RT9	Cruz de la Mina	NO	PC aprob. def. Ayuntamiento Pleno 21.05.1991	PU APROB. DEF. Mediante PLENO de 30-10-1991	15-10-1999
UE-25	SUNC-12	La Chichara	NO	NO	NO	NO
UE-26	SUC	La Poca	PP aprob. Def. 24.04.1992	PC aprob. PLENO 4-12-1992	PU APROB. DEF. Mediante PLENO de 17-12-1992	En trámite *
UE-28	SUNC-RT11	Monseñor Romero	NO	NO	NO	NO
UE-29	SUNC-RT12	Buena vista	PPO aprob. Def.	NO	POU aprob. Def.	NO
UE-30	SUNC-9	Prolongación CL Nacimiento	NO	NO	NO	NO
UE-31	SUC	Polígono Industrial la Rosa	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 30.10.1991		PU APROB. DEF. Mediante PLENO de 13-07-1988	8.11.1994
UE-32	SUC	Interien	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 10.02.1988			22.04.2003
UE-33	SUNC-RT13	Camino de Montánchez	ED aprob. def. Ayuntamiento PLENO 21.07.09, PTO. 6	PC aprob. def. Ayuntamiento Pleno 21.07.2005	NO	NO
UE-34	SUC	Camino de la Arquilla	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 19.03.2003	PR con ratificación mediante Decreto 891/2004 de 12-04-2004	PU APROB. DEF. Mediante DECRETO 3236/2003 de 25-11-03	En trámite *
UE-35	SUNC-RT14	Carretera de Málaga	ED aprob. def. Ayuntamiento PLENO 22.05.1995	PC aprob. def. Ayuntamiento Pleno 22.05.2005	NO	NO
UE-36	SUNC-RT15	Mercado Mayorista	ED aprob. def. Ayuntamiento PLENO 27.01.2006	PC aprob. def. Ayuntamiento Pleno 10.06.1998	NO	NO
UE-37	SUC	Junta colegio Felix Plaza	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 30.09.1997	PC aprob. def. Ayuntamiento Pleno 1.12.1997	PU APROB. DEF. Mediante DECRETO 576/1998 de 28-05	28.05.1998
UE-38	SUNC-RT16	Ctra. de Cártama	ED aprob. def. Ayuntamiento PLENO 29.01.2007			NO
UE-39	SUNC-10	Ctra. de Cártama	NO	NO	NO	NO
UE-40	SUC	Ronda Poniente	ED aprob. def. Ayuntamiento Pleno 1.12.1995		PU APROB. DEF. Mediante CMG 15.04.1996	En trámite *
UE-41	SUNC-11	Ronda Levante	ED aprob. def. Ayuntamiento PLENO 21.09.2015 pto. 3	PR aprob. def. Ayuntamiento JGL 22-04-2016 pto. 3	PU APROB. DEF. Mediante JGL 29-04-2016 pto. 3	NO
UE-42	SUNC-RT17	CL Alcazina	NO	NO	NO	NO
UE-43	SUNC-RT18	Urbanización el Nacimiento	NO	NO	NO	NO
UE-44	SUNC-RT19+	Urbanización las Malvinas	NO	NO	NO	NO

Completo

Incompleto

Sin información

En trámite

Tabla del grado de desarrollo y ejecución de las unidades en suelo urbano del PGOU 1994.

Como vemos, se da el caso de unidades cuyos **instrumentos de desarrollo o gestión** se encuentran **ilocalizables**, **no** se han **redactado** o son muy **anteriores** el **PGOU 1994**. Aunque todas las **unidades cuenten** con **ordenación** ya que el PGOU pormenorizaba los usos en su correspondiente ficha y planimetría, en algunas de ellas no se ha tramitado el **Estudio de Detalle** al que se remitía el planeamiento para la ordenación de volúmenes y el ajuste de alineaciones y rasantes. En tal caso, resulta llamativo la cantidad de unidades que no cuentan con planeamiento ni gestión aprobadas.

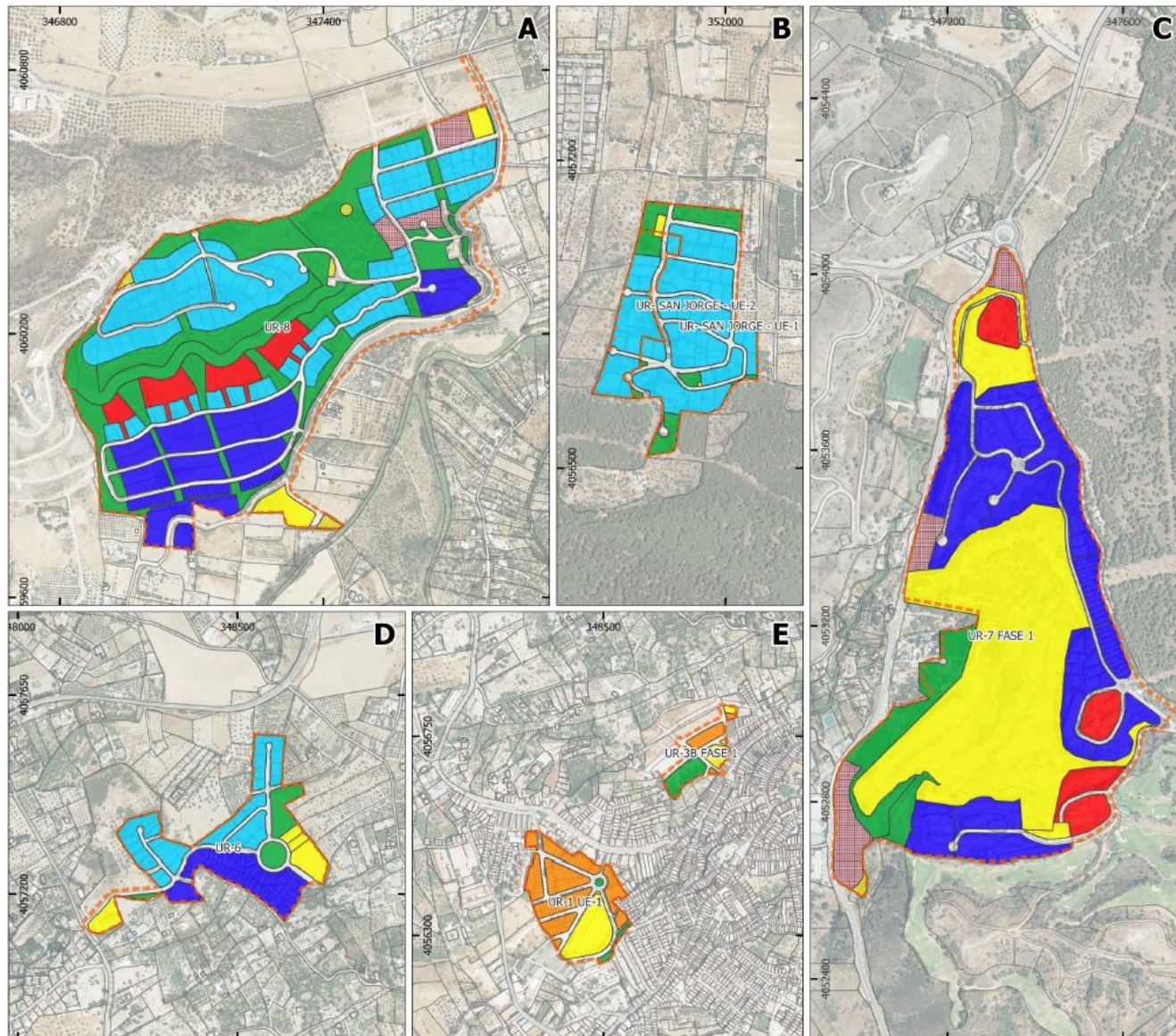
El propio **POU** identificará en qué unidades se proponen **Actuaciones Urbanísticas** o **Actuaciones de Transformación Urbanísticas** según las necesidades del municipio sin perjuicio de que, a priori, se establezcan como prioritarias las unidades donde no se ha tramitado instrumento de planeamiento y gestión alguna y, en segundo lugar, las que tienen Estudio de Detalle aprobado pero no cuentan con instrumento de gestión.



4.3 EL SUELO URBANIZABLE DEL PGOU 1994 YA URBANIZADO

Integran este suelo los terrenos procedentes de sectores de planeamiento del PGOU 1994 que se han urbanizado. Dentro de dichos ámbitos se distinguen los siguientes:

- A. Sierra Gorda.
- B. Urbanización San Jorge.
- C. Alhaurín Golf.
- D. Salmerón.
- E. UR-1 UE1 y UR-3B Fase 1.



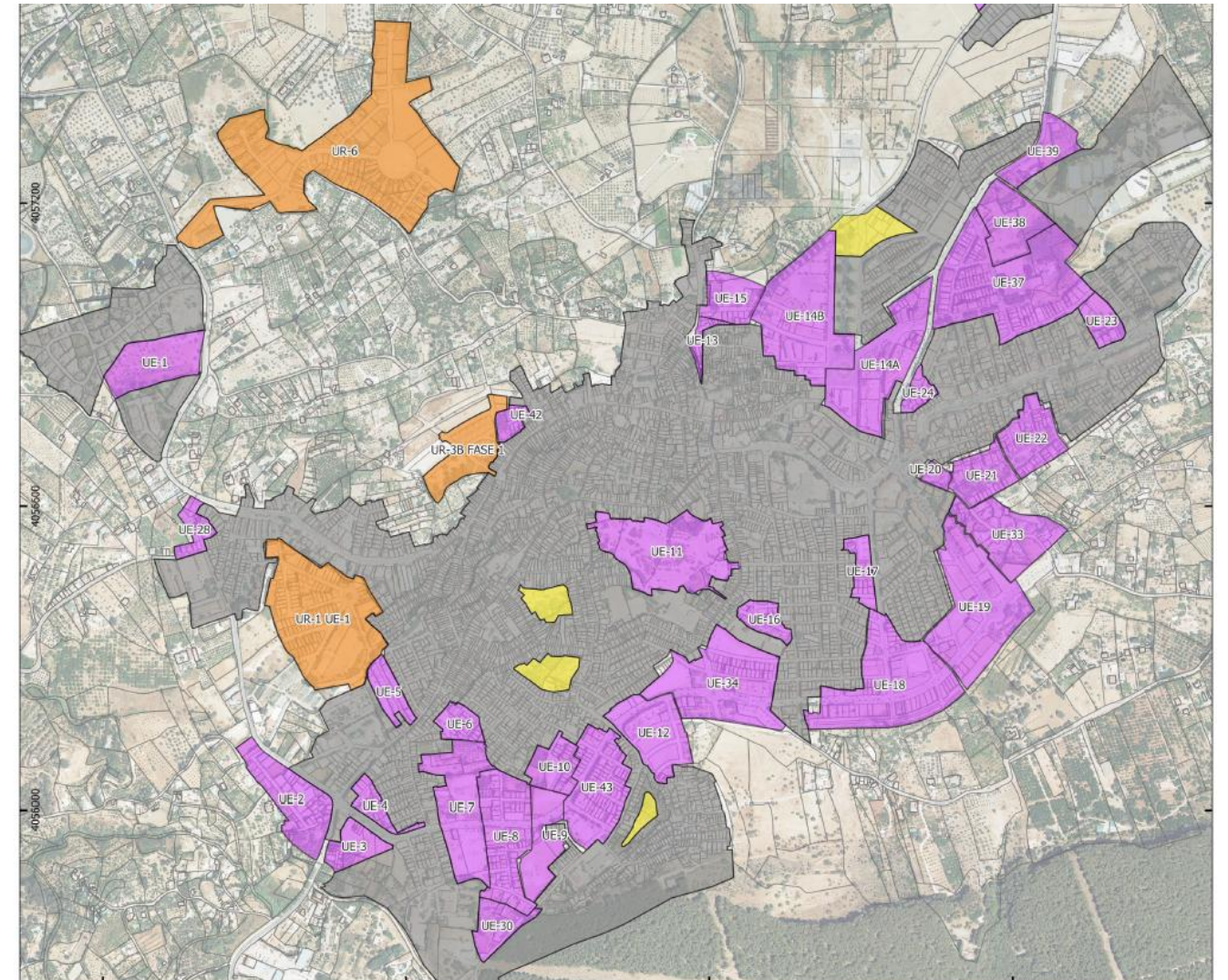
Suelo urbanizable del PGOU 1994 ya urbanizado.

4.4 LOS VACÍOS URBANOS INTEGRADOS EN LA MALLA URBANA

Integran esta clase de suelo dos tipos de suelos:

- Los clasificados como Suelo No Urbanizable dentro de la malla urbana.
- Parte este de la UR-4 que ha quedado integrada por la urbanización de los suelos colindantes.

Se adjunta figura a continuación:



Identificación, en amarillo, de los suelos no urbanizables integrados en la malla urbana.





El Casco Histórico.





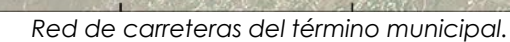
El municipio se ve afectado por los siguientes planes territoriales:

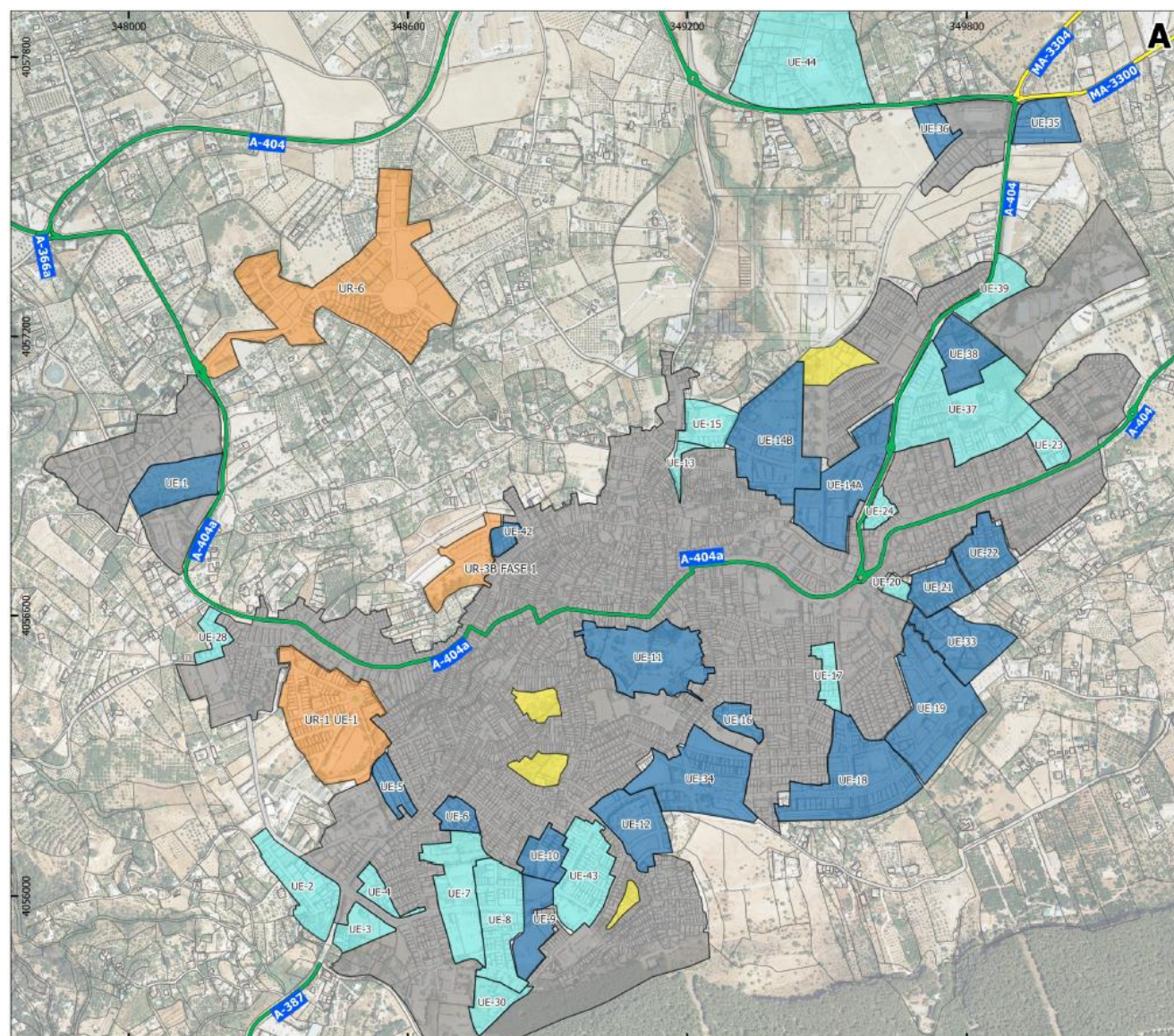
- ## 5.2 AFECIONES SECTORIALES

Se enumeran a continuación las diferentes afecciones sectoriales del ámbito territorial del POU:

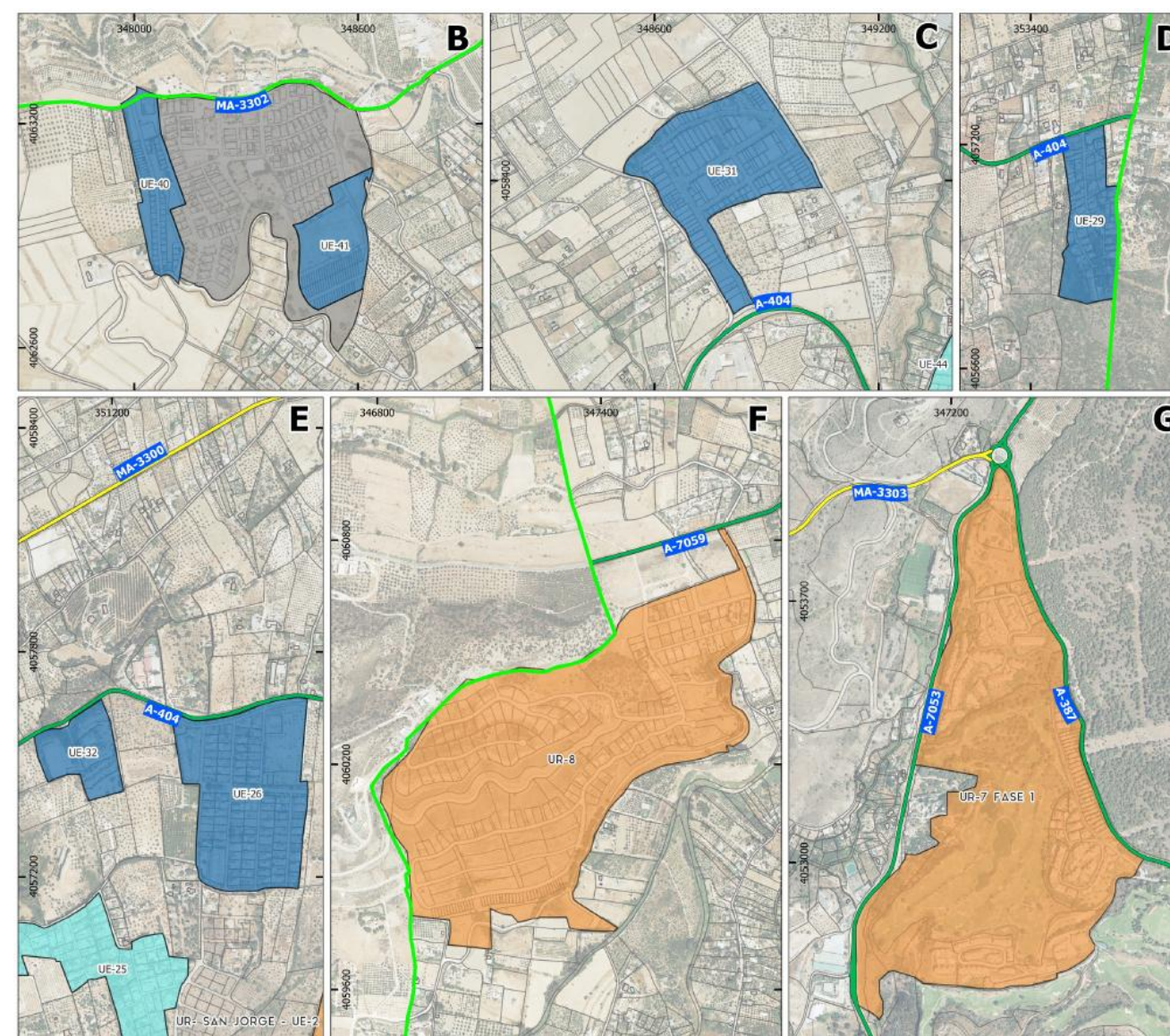
5.2.1 AFECCIÓN DE CARRETERAS

El ámbito territorial del POU cuenta con afecciones de carreteras autonómicas y provinciales que se identifican en las figuras que se adjuntan a continuación:





Red de carreteras. Casco.



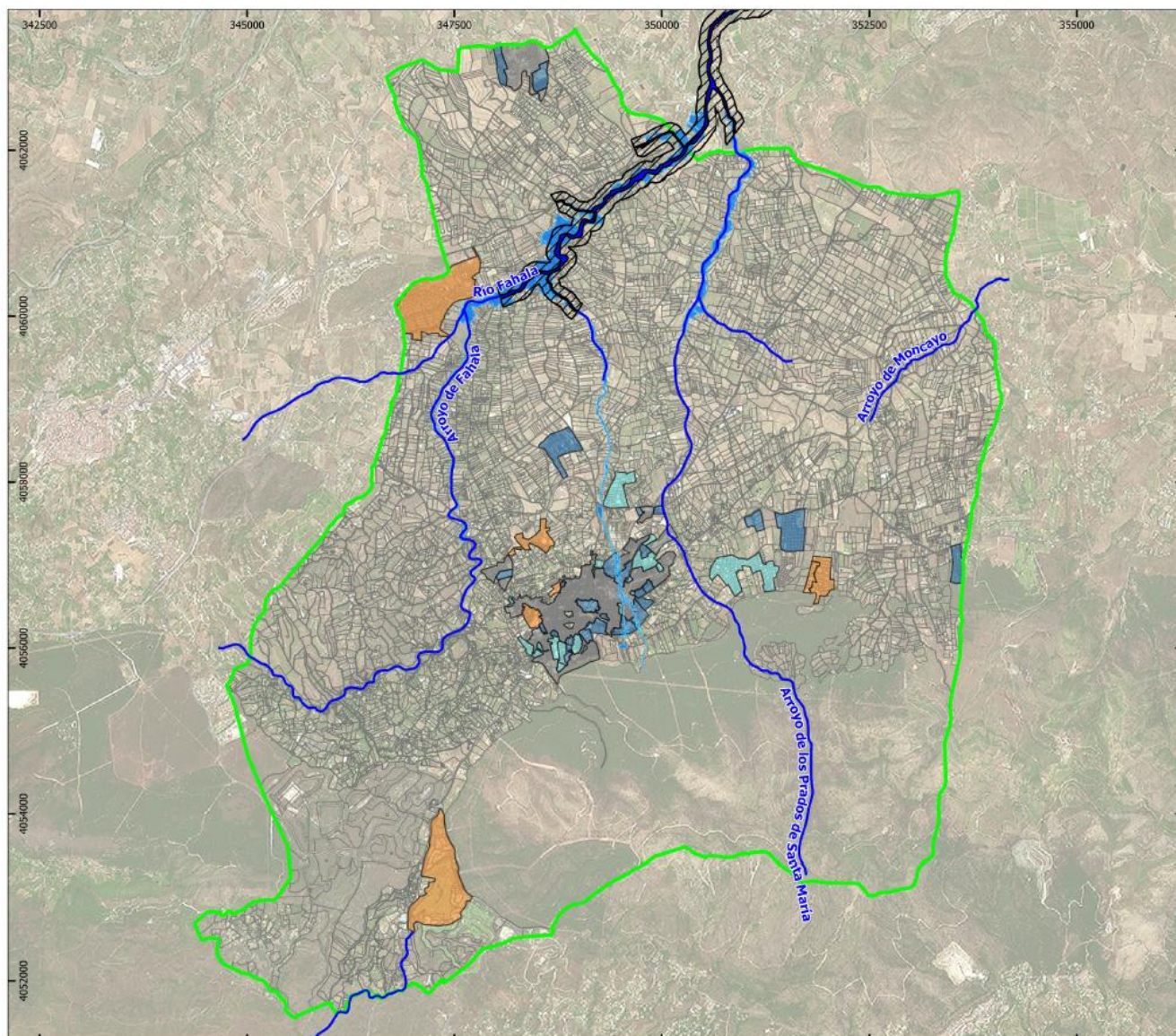
Red de carreteras: urbanizaciones.



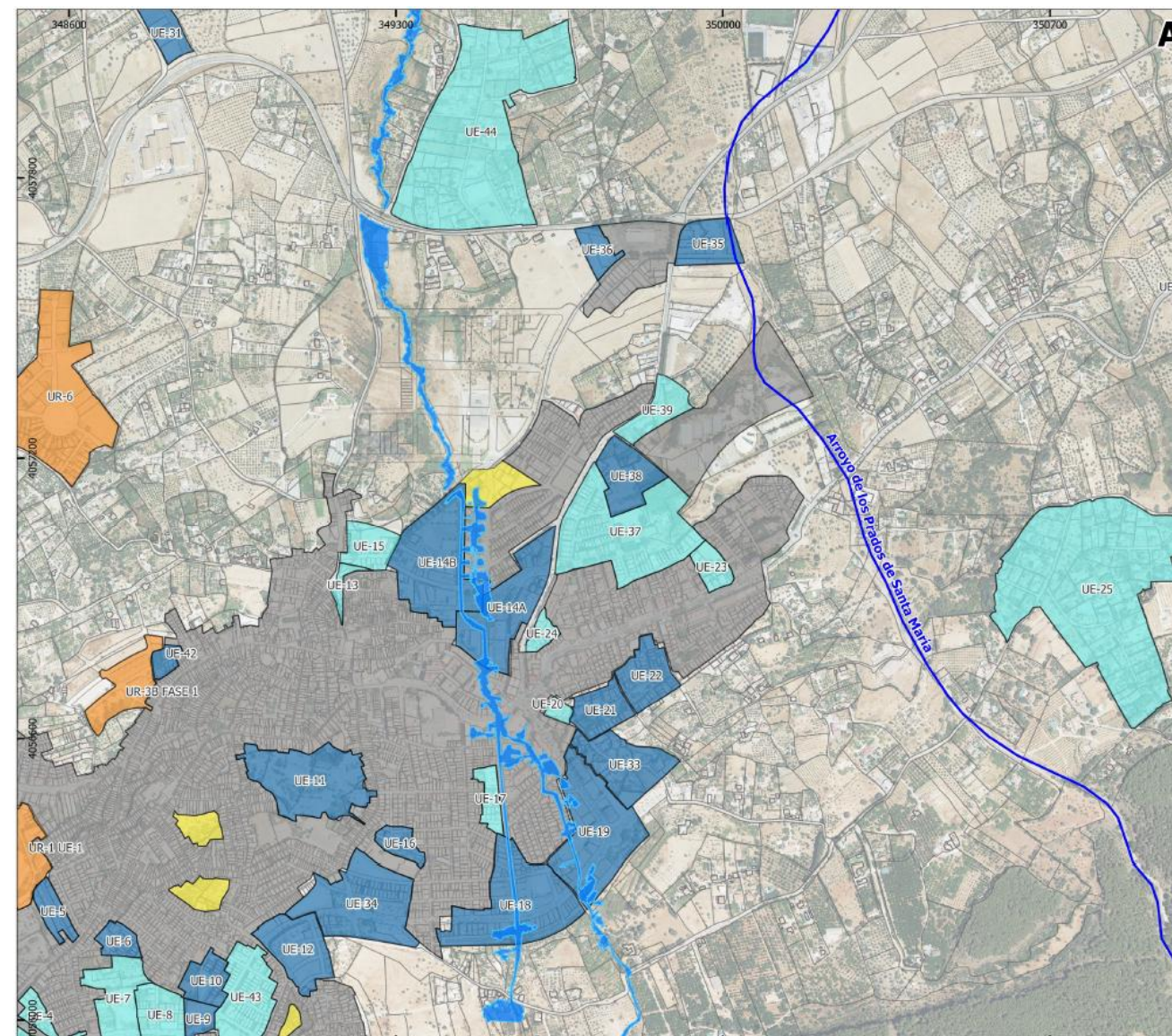


5.2.2 AFECCIÓN HIDROLÓGICA HIDRÁULICA_ARROYOS Y CAUCES

Respecto a la afección hidrológica, se identifican los cauces que discurren por el municipio y afectan al ámbito territorial del POU. Asimismo, la falta de delimitación del Dominio Público Hidráulico impiden la correcta delimitación de las zonas de afección de los cauces sin perjuicio de los mismos que se encuentran cartografiados por la Junta de Andalucía. No obstante, se adjunta a continuación figura con identificación de los mismos:

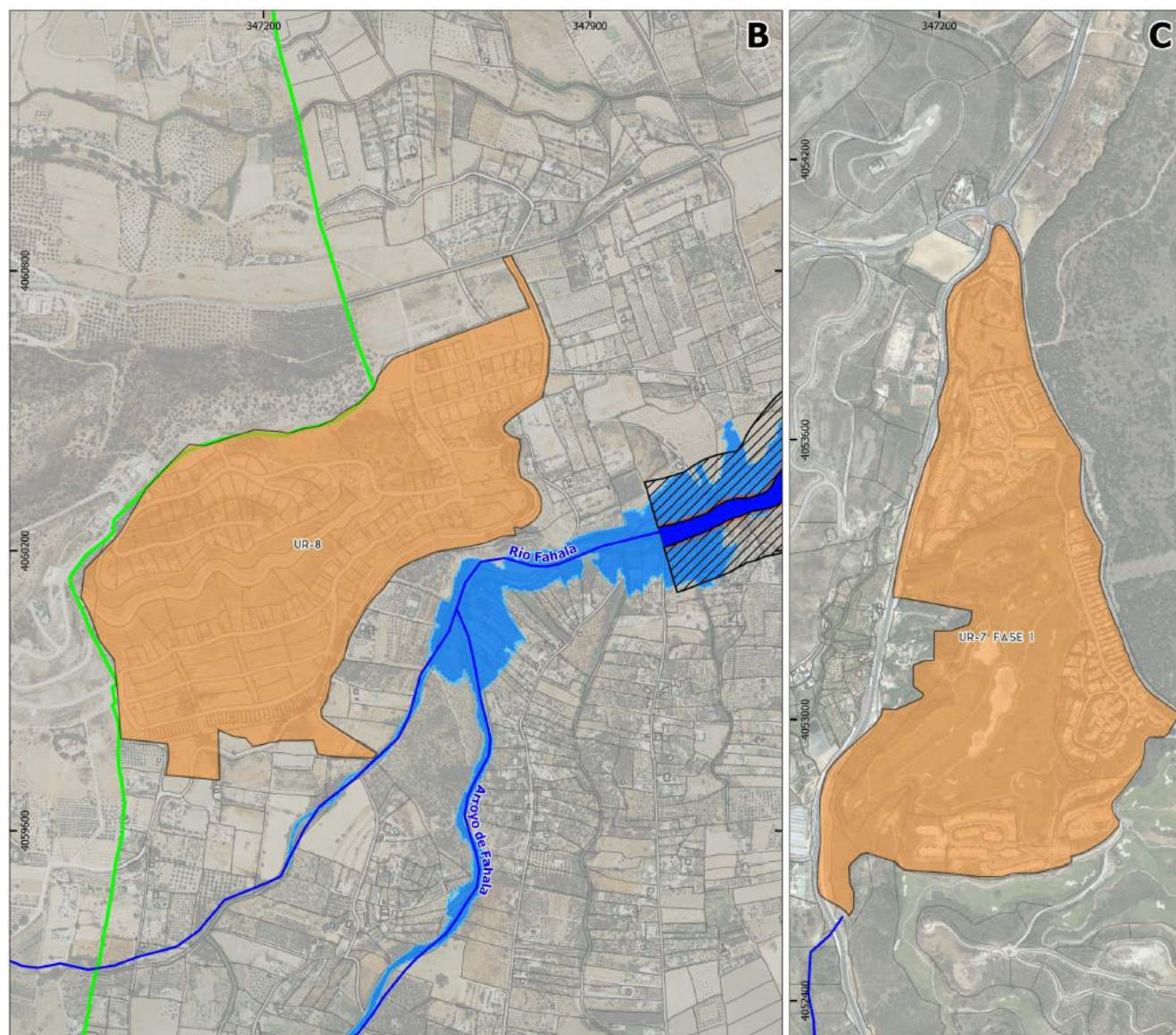


Cauces que discurren por el término municipal.



Afección e inundabilidad de los cauces que afectan a la zona del Casco.

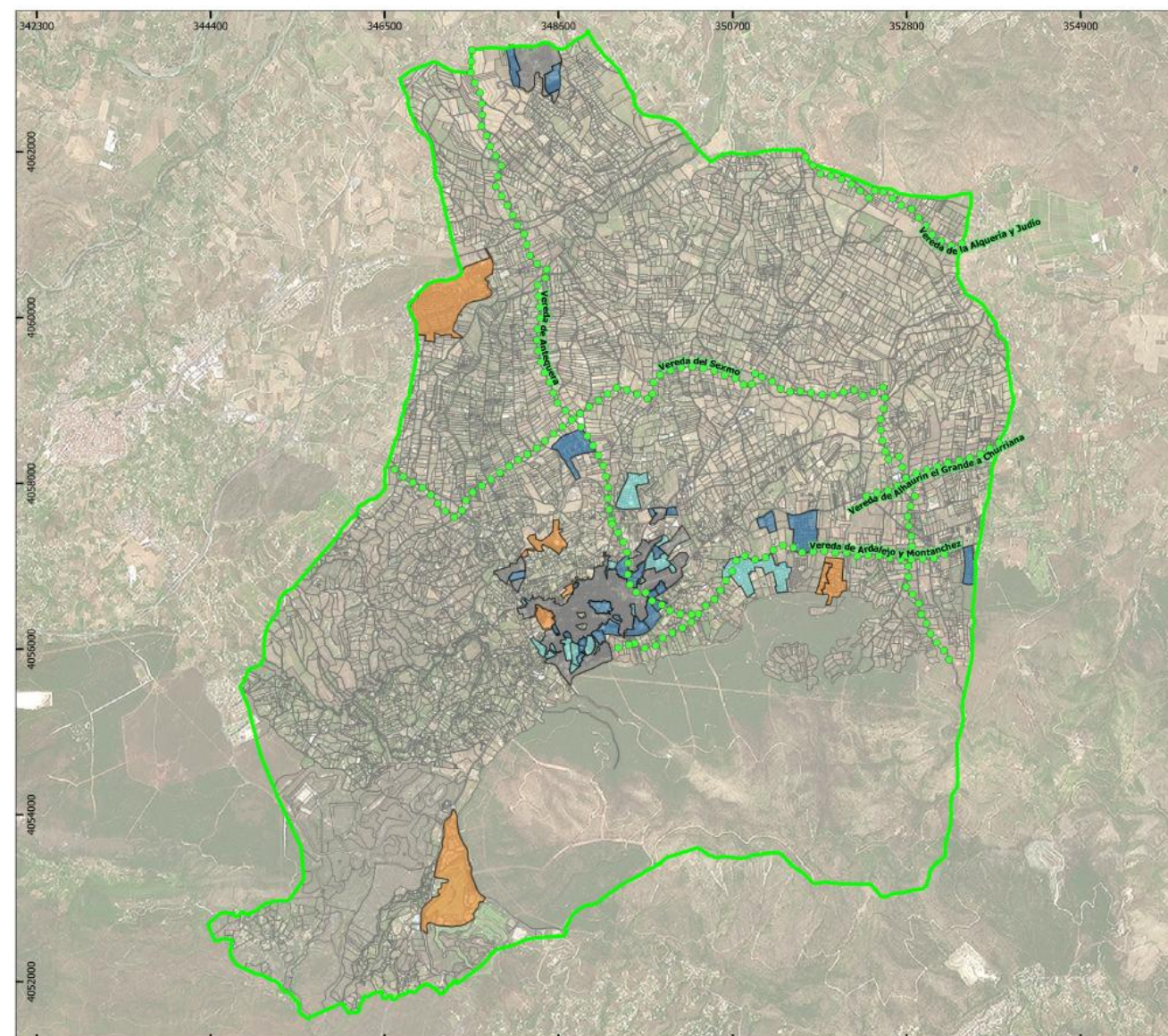




Afección e inundabilidad, urbanizaciones.

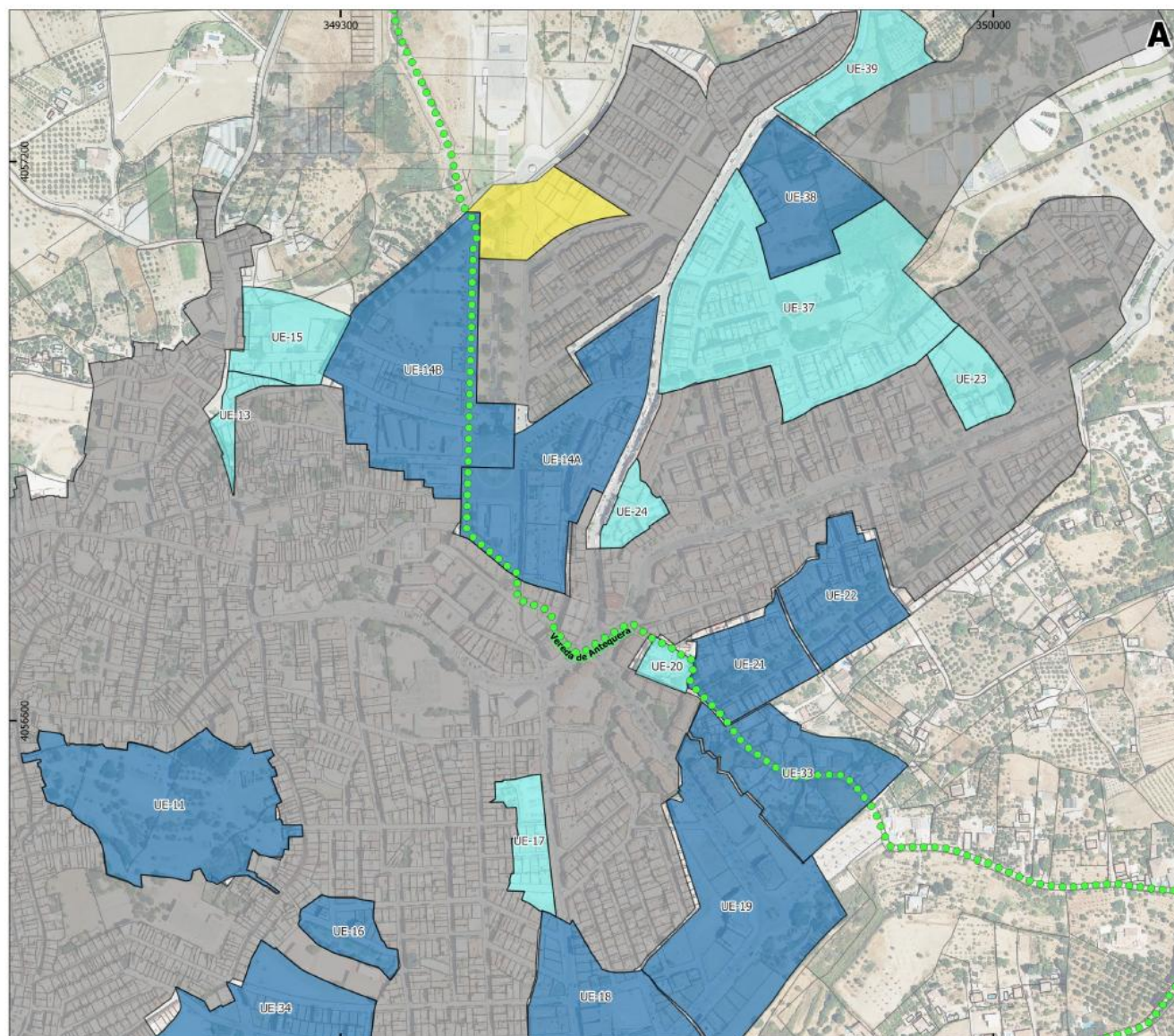
5.2.3 VÍAS PECUARIAS

Se adjunta a continuación figura con identificación de las vías pecuarias que afectan al municipio y al ámbito territorial del presente documento:

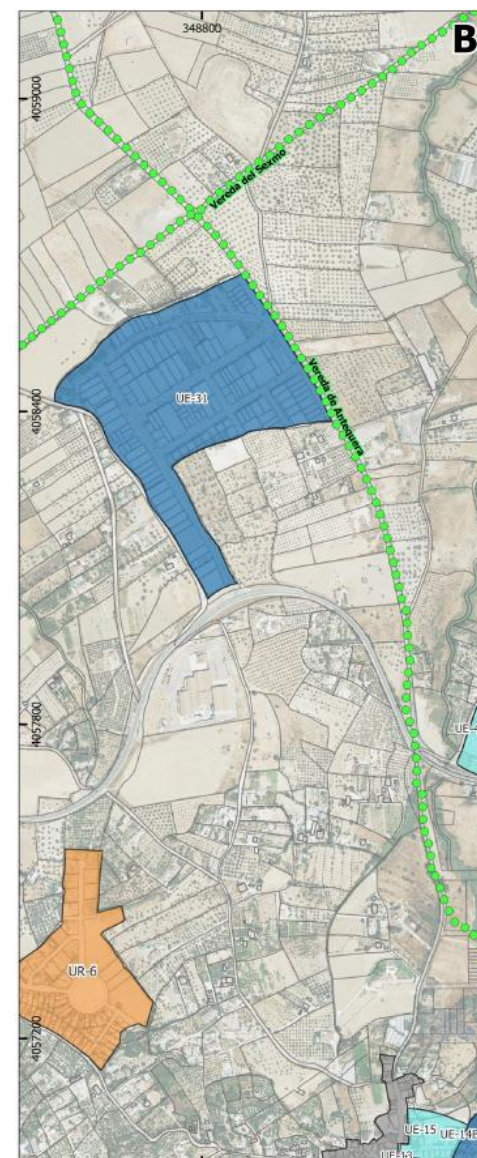


Vías pecuarias: término municipal.

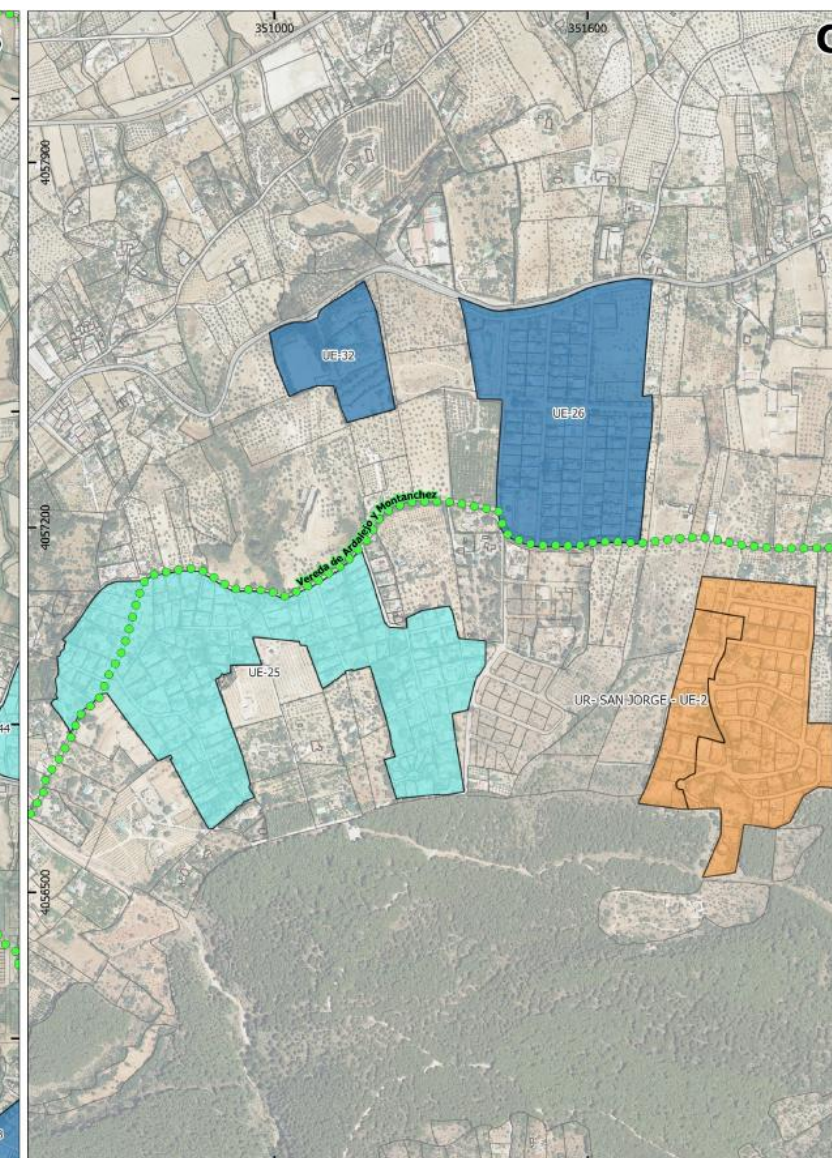




Vías pecuarias: Casco.



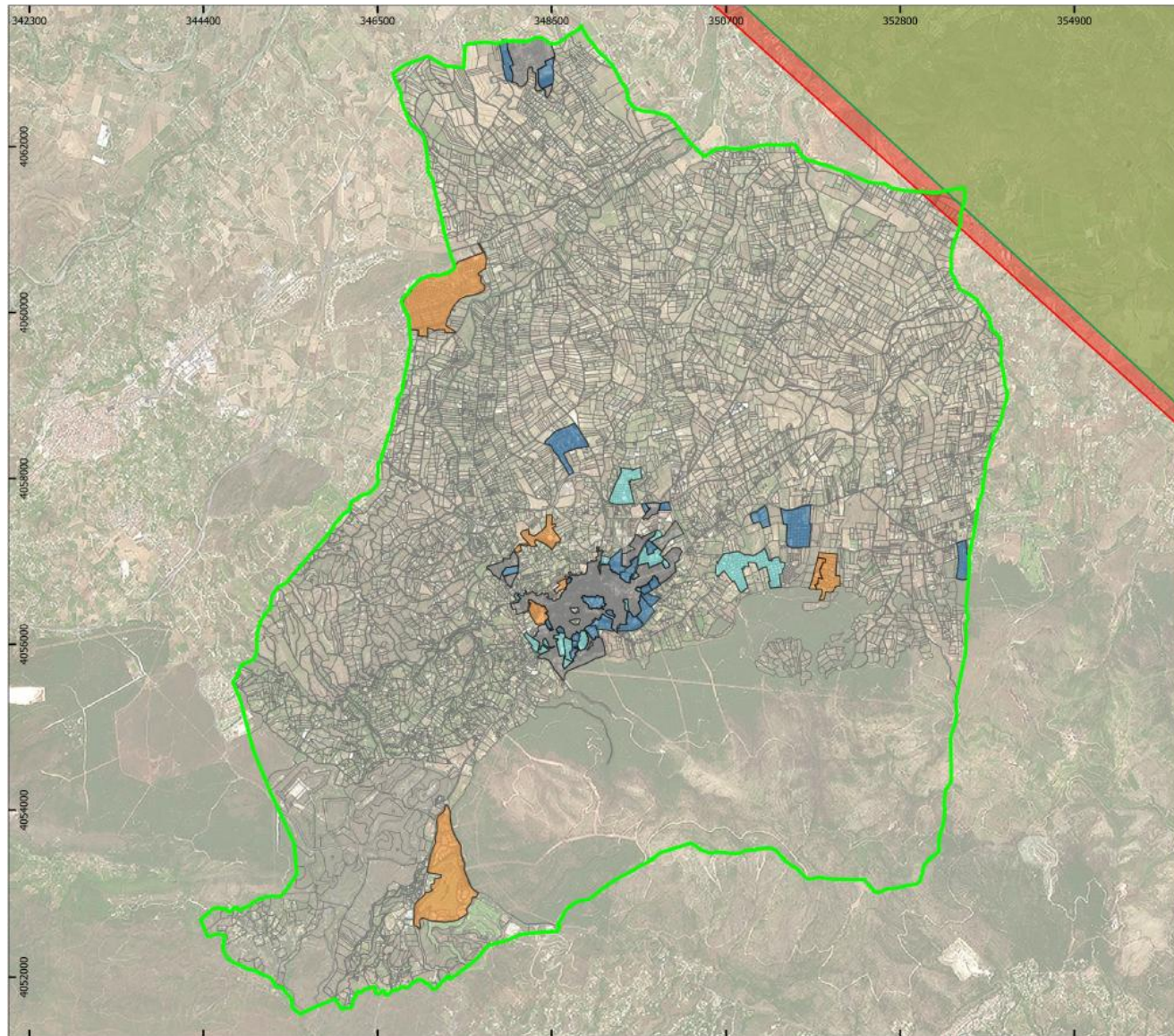
Vías pecuarias: urbanizaciones.





5.2.4 AFECCIÓN AERONÁUTICA

Aunque exista una relativa afección aeronáutica en el ámbito del municipio, no afecta, como puede comprobarse en la figura que se adjunta a continuación, en el ámbito territorial del POU:

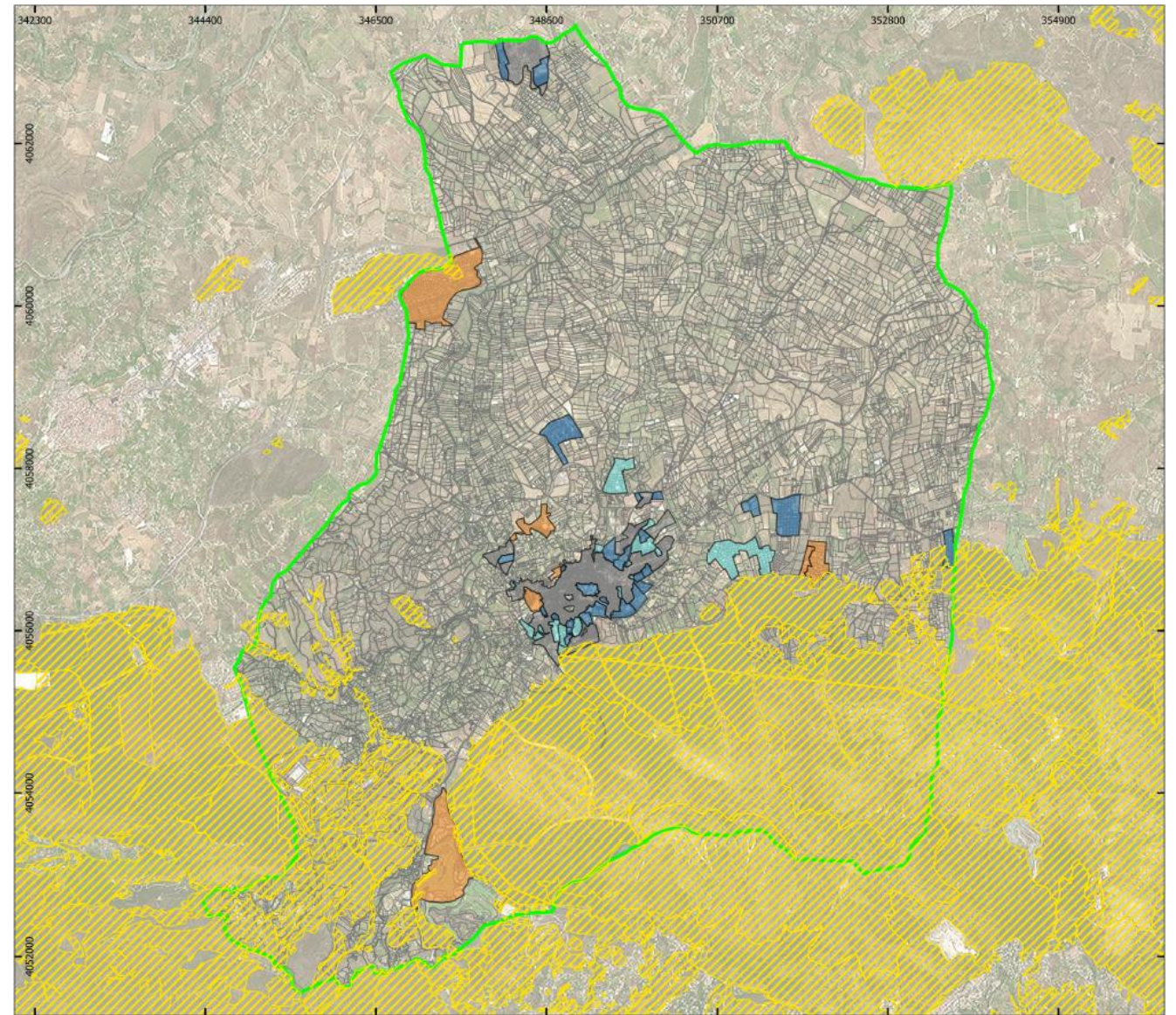


Afección aeronáutica correspondiente a las maniobras NDB (en verde) y maniobras VOR (en rojo).

El POU no tiene, por tanto, afección aeronáutica alguna.

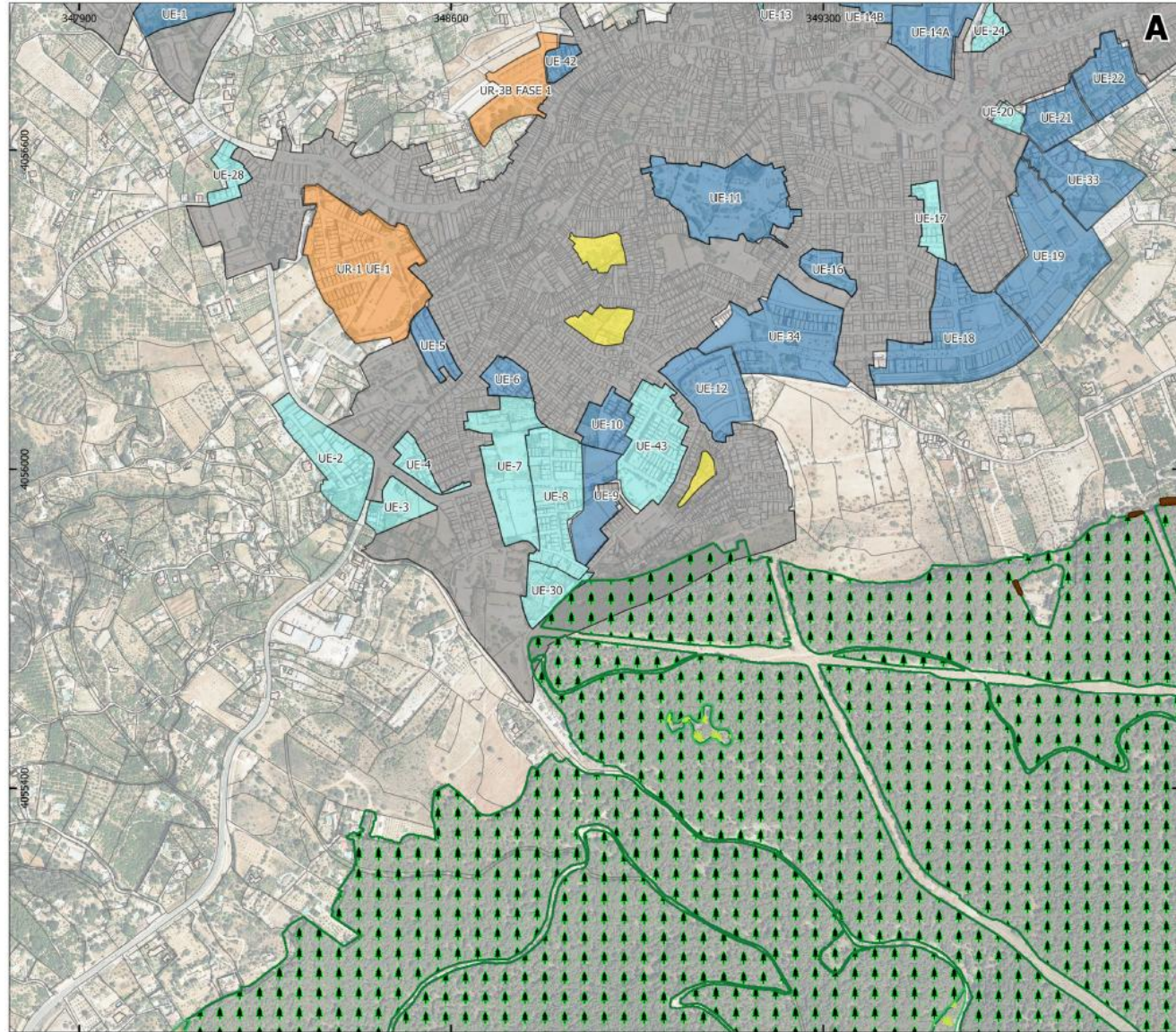
5.2.5 HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Se identifican los HICs cartografiados por el REDIAM del municipio y los que afectan al ámbito territorial del POU:

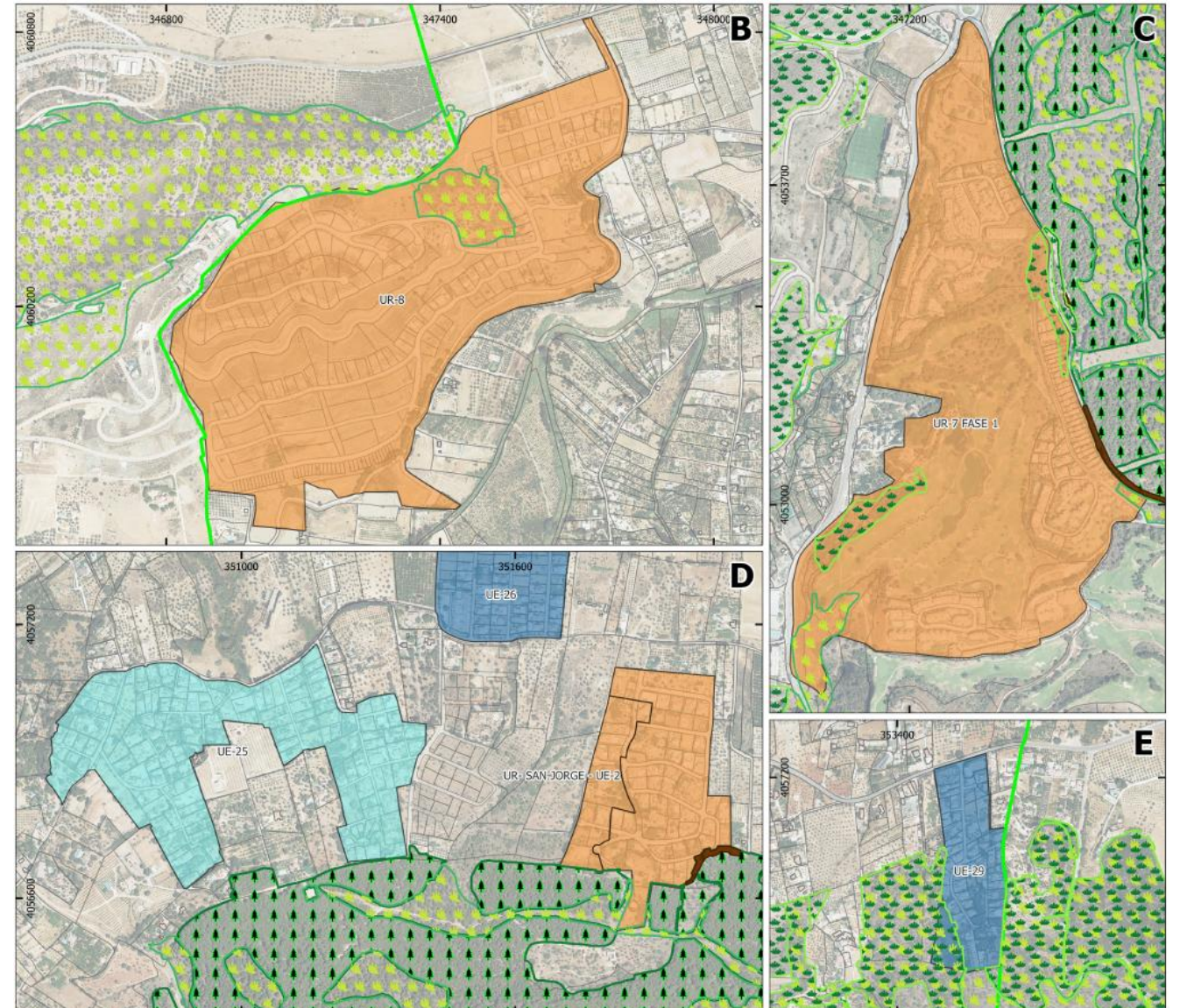


HICs término municipal.





HICs Casco.



HICs urbanizaciones.





La Sierra y el Casco.





6 LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU 1994

El PGOU 1994 delimitaba **44 unidades de ejecución en suelo urbano**. Dichas unidades, sin perjuicio de contar con ordenación detallada tal y como se indicaba en el propio PGOU, se remitían a la tramitación de un Estudio de Detalle, en la mayoría de los casos, y Planes Especiales de Reforma Interior. En tal caso, ya en el propio PGOU se establecían los estándares dotacionales de cada unidad.

6.1 LA PROBLEMÁTICA DE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

Gran parte de dichas unidades no se han desarrollado por tener una densidad de vivienda muy baja, resultando viviendas con una edificabilidad excesiva muy alejadas de las demandas actuales del mercado.

Analizando los **parámetros** de las **unidades**, resulta una edificabilidad media por vivienda incluyendo zonas comunes de 180,65 m2t en las unidades residenciales:

UE	USO	S (m2s)	Ie (m2t/m2s)	E (m2t)	D (Vdas/Ha)	V (N)	m2t/Vda
UE-1	RES	13.840,00	0,20	2.768,00	15,00	21,00	131,81
UE-2	RES-IND	17.720,00	0,90	15.948,00	15,00	27,00	590,67
UE-3	RES	6.660,00	0,90	5.994,00	40,00	27,00	222,00
UE-4	RES	4.580,00	0,90	4.122,00	40,00	18,00	229,00
UE-5	RES	6.000,00	0,90	5.400,00	40,00	24,00	225,00
UE-6	RES	4.800,00	0,90	4.320,00	40,00	19,00	227,37
UE-7	RES	25.560,00	0,90	23.004,00	40,00	102,00	225,53
UE-8	RES	20.900,00	0,90	18.810,00	40,00	84,00	223,93
UE-9	RES	13.780,00	0,90	12.402,00	40,00	55,00	225,49
UE-10	RES	8.080,00	0,90	7.272,00	40,00	32,00	227,25
UE-11	RES	32.300,00	0,90	29.070,00	40,00	129,00	225,35
UE-12	RES	19.340,00	0,90	17.406,00	40,00	77,00	226,05
UE-13	RES	2.248,00	0,90	2.023,20	40,00	9,00	224,80
UE-14	RES	30.380,00	1,03	31.291,40	75,00	228,00	137,24
UE-14B	RES	38.752,00	0,79	30.614,08	58,00	225,00	136,06
UE-15	RES	9.080,00	0,90	8.172,00	40,00	36,00	227,00
UE-16	RES	5.440,00	0,71	3.864,20	40,00	22,00	175,65
UE-17	RES	5.480,00	0,90	4.932,00	40,00	22,00	224,18
UE-18	RES	38.011,00	0,90	34.209,90	64,00	243,00	140,78
UE-19	RES	36.205,98	0,76	27.516,54	64,00	232,00	118,61
UE-20	RES	2.407,00	0,78	1.883,00	40,00	10,00	188,30
UE-21	RES	12.580,00	0,90	11.322,00	40,00	50,00	226,44
UE-22	RES	13.380,00	0,90	12.042,00	40,00	54,00	223,00
UE-23	RES	6.400,00	0,90	5.760,00	40,00	26,00	221,54
UE-24	RES	3.700,00	0,90	3.330,00	40,00	15,00	222,00
UE-25	RES	202.000,00	0,15	30.300,00	10,00	202,00	150,00
UE-26	RES	140.388,00	0,15	21.058,20	15,00	211,00	99,80
UE-28	RES	4.060,00	0,90	3.654,00	40,00	16,00	228,38
UE-29	RES	58.775,00	0,33	19.395,75	11,00	65,00	298,40
UE-30	RES	7.780,00	0,32	2.495,82	22,00	17,00	146,81
UE-31	IND	133.439,00	0,80	106.751,20			
UE-32	RES-IND	35.649,00	0,20	7.129,80	15,00	53,00	134,52
UE-33	RES	18.380,00	0,20	3.676,00	10,00	18,00	204,22
UE-34	RES	31.040,00	0,90	27.936,00	40,00	124,00	225,29
UE-35	IND	12.200,00	0,70	8.540,00			
UE-36	IND	6.400,00	0,32	2.048,00			
UE-37	RES	49.660,00	0,90	44.694,00	40,00	199,00	224,59
UE-38	RES	15.020,00	0,90	13.518,00	40,00	60,00	225,30
UE-39	RES	9.600,00	0,90	8.640,00	40,00	38,00	227,37
UE-40	RES	48.340,00	0,25	12.085,00	20,00	97,00	124,59
UE-41	RES	48.900,00	0,15	7.335,00	10,00	49,00	149,69
UE-42	RES	3.200,00	1,11	3.552,00	40,00	13,00	273,23
UE-43	RES	21.880,00	0,90	19.692,00	40,00	88,00	223,77
TOTAL RESIDENCIAL	RES	1.072.295,98	0,51	548.637,89	36,10	3.037,00	180,65
TOTAL IND	IND	152.039,00	0,77	117.339,20			
TOTAL		1.224.334,98	0,54	665.977,09		3.037,00	

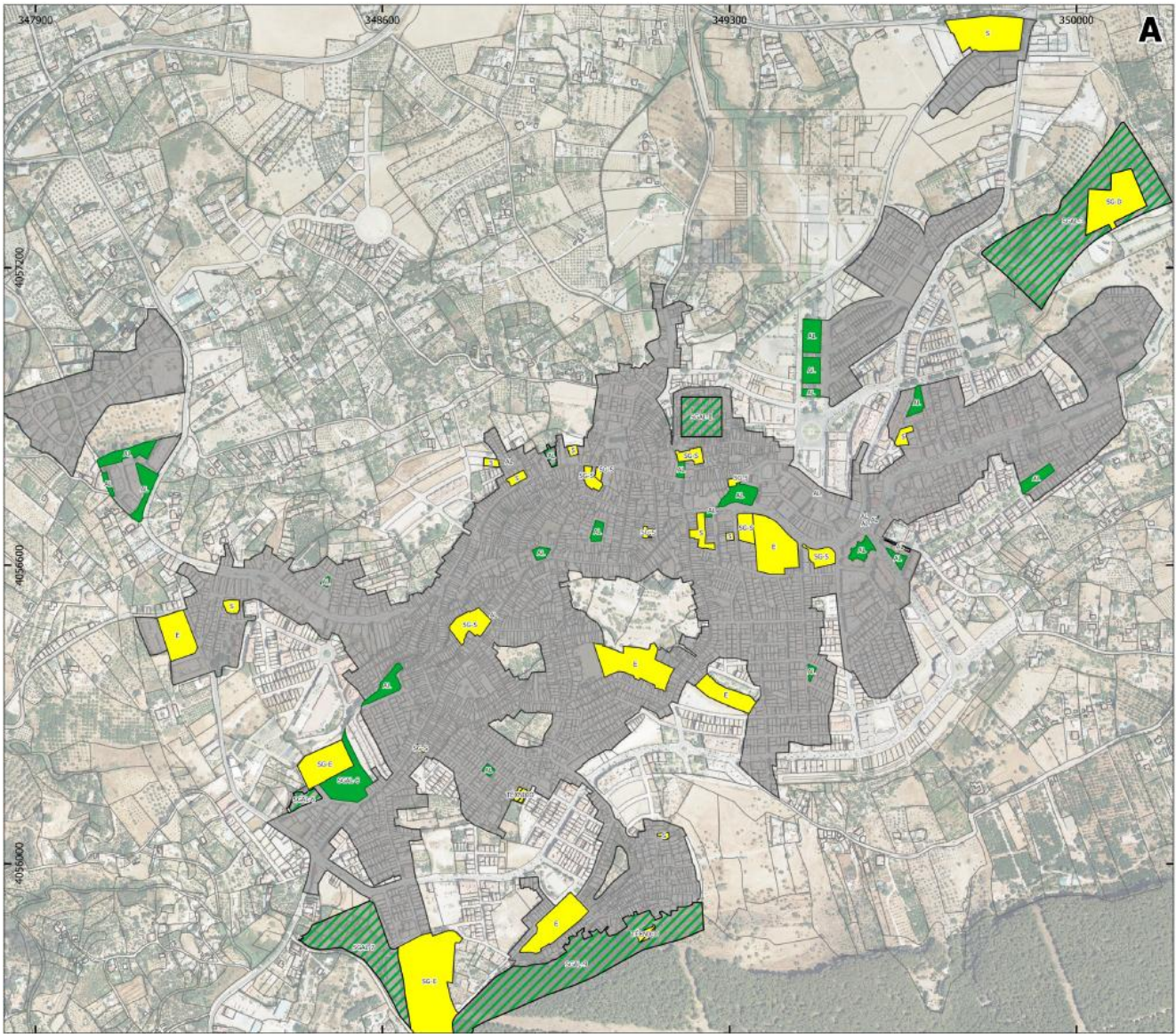
Parámetros de las unidades de ejecución en suelo urbano.

6.2 SOBRE LAS DOTACIONES DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO

Conforman las dotaciones del suelo urbano los suelos destinados a Espacios Libres y Equipamientos Públicos, ya sean sistemas locales y generales.

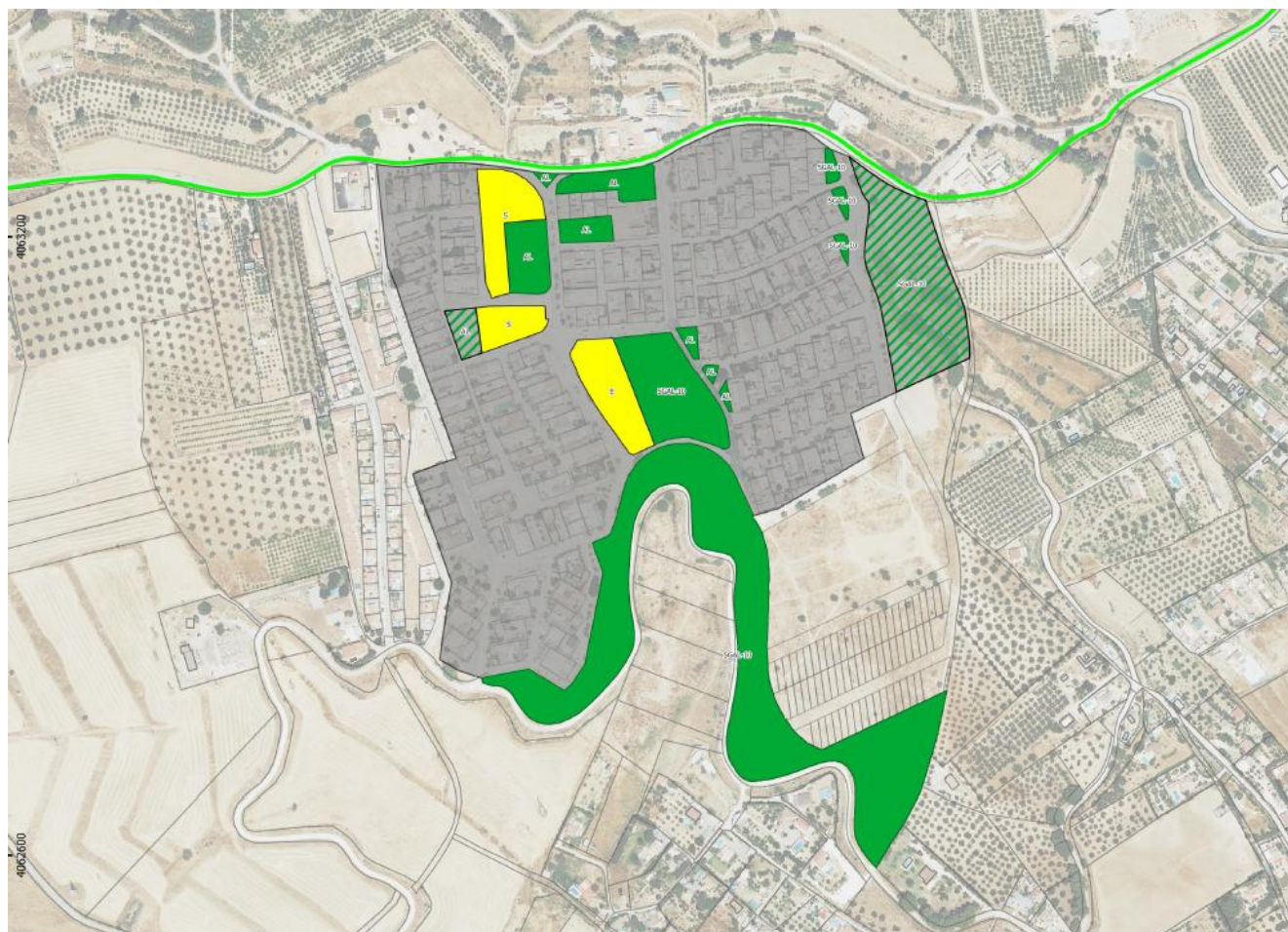
6.3 DOTACIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU 1994

Dado que no existe tabla con las superficies calificadas en el SUC del PGOU 1994, se identifican y delimitan las superficies de los suelos de Espacios Libres y Equipamiento públicos del suelo urbano consolidado del PGOU 1994 en la figura que se adjunta a continuación:



Dotaciones en el Casco.





Dotaciones en Villas del Guadalhorce.







De dicha planimetría se genera la tabla con las superficies y porcentajes de las dotaciones en Suelo Urbano Consolidado del PGOU 1994 que a continuación se adjunta:

SISTEMAS SUC	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS LOCALES						SISTEMAS GENERALES						SISTEMAS LOCALES + SISTEMAS GENERALES					
			ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC	
	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total
CASCO URBANO	1.153.712,31	84,02 %	23.340,66	2,02 %	46.796,49	4,06 %	70.137,17	6,08 %	108.984,65	9,45 %	51.121,53	4,43 %	160.106,18	13,88 %	132.325,31	11,47 %	97.918,02	8,49 %	230.243,33	19,96 %
VILLA DEL GUADALHORCE	219.490,99	15,98 %	8.383,47	3,82 %	11.157,03	5,08 %	19.540,54	8,90 %	57.454,81	26,18 %	0,00	0,00 %	57.454,81	26,18 %	65.838,28	30,00 %	11.157,03	5,08 %	76.995,31	35,08 %
TOTAL	1.373.203,29	100,00 %	31.724,13	2,31 %	57.953,52	4,22 %	89.677,71	6,53 %	166.439,46	12,12 %	51.121,53	3,72 %	217.560,99	15,84 %	198.163,59	14,43 %	109.075,05	7,94 %	307.238,64	22,37 %

Dotaciones Suelo Urbano Consolidado PGOU 1994.

Y, en relación a las dotaciones ejecutadas, tenemos:

SISTEMAS EJECUTADOS SUC	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS LOCALES						SISTEMAS GENERALES						SISTEMAS LOCALES + SISTEMAS GENERALES					
			ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC	
	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total
CASCO URBANO	1.153.712,31	84,02 %	22.430,78	1,94 %	46.796,49	4,06 %	69.227,29	6,00 %	5.800,22	0,50 %	51.121,53	4,43 %	56.921,75	4,93 %	28.231,00	2,45 %	97.918,02	8,49 %	126.149,02	10,93 %
VILLA DEL GUADALHORCE	219.490,99	15,98 %	7.178,94	3,27 %	11.157,03	5,08 %	18.336,00	8,35 %	43.643,71	19,88 %	0,00	0,00 %	43.643,71	19,88 %	50.822,65	23,15 %	11.157,03	5,08 %	61.979,68	28,24 %
TOTAL	1.373.203,29	100,00 %	29.609,72	2,16 %	57.953,52	4,22 %	87.563,29	6,38 %	49.443,93	3,60 %	51.121,53	3,72 %	100.565,46	7,32 %	79.053,65	5,76 %	109.075,05	7,94 %	188.128,70	13,70 %

Siendo la diferencia de parámetros entre los ordenado y lo ejecutado, la siguiente:

DIF SIST. ORDENADOS / EJECUTADOS SUC	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMAS LOCALES						SISTEMAS GENERALES						SISTEMAS LOCALES + SISTEMAS GENERALES					
			ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EL + EC	
	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total	m2s	% sobre S total
CASCO URBANO	1.153.712,31	84,02 %	909,88	0,00	0,00	0,00	909,88	0,00	103.184,43	8,94 %	0,00	0,00 %	103.184,43	8,94 %	104.094,31	9,02 %	0,00	0,00 %	104.094,31	9,02 %
VILLA DEL GUADALHORCE	219.490,99	15,98 %	1.204,53	0,01	0,00	0,00	1.204,54	0,01	13.811,10	6,29 %	0,00	0,00 %	13.811,10	6,29 %	15.015,63	6,84 %	0,00	0,00 %	15.015,63	6,84 %
TOTAL	1.373.203,29	100,00 %	2.114,41	0,15 %	0,00	0,00 %	2.114,42	0,15 %	116.995,53	8,52 %	0,00	0,00 %	116.995,53	8,52 %	119.109,94	8,67 %	0,00	0,00 %	119.109,94	8,67 %

En conclusión, el mayor déficit en la ejecución lo tenemos en los Sistemas Generales de Espacios Libres del Casco.

En tal caso, el POU, definirá áreas homogéneas en el suelo urbano y su nivel dotacional de forma que, equilibrando las dotaciones con el resto de parámetros, se fomente el desarrollo de dichas unidades y se fomente el crecimiento poblacional del municipio en el suelo urbano.



6.4 DOTACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO DEL PGOU 1994

Como hemos mencionado, el PGOU 1994 estableció las dotaciones según unidad de ejecución. Sin embargo, debido a la escasa densidad de vivienda de las unidades, la mayoría no se han ejecutado. Se adjunta a continuación tabla con el resumen de parámetros de cada unidad extraída del cuadro de unidades de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 1994:

UE	USO	S (m2s)	Ie (m2l/m2s)	E (m2l)	D (Vdas/Ha)	V (N)	m2l/Vda	AL (m2s)	E (m2s)	AL+E (m2s)	% AL	% E	% AL+E	
UE-1	RES	13.840,00	0,20	2.768,00	15,00	21,00	131,81	3.560,00	2.180,00	5.740,00	25,72%	15,75%	41,47%	
UE-2	RES-IND	17.720,00	0,90	15.948,00	15,00	27,00	590,67			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-3	RES	6.660,00	0,90	5.994,00	40,00	27,00	222,00			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-4	RES	4.580,00	0,90	4.122,00	40,00	18,00	229,00	270,00		270,00	5,90%	0,00%	5,90%	
UE-5	RES	6.000,00	0,90	5.400,00	40,00	24,00	225,00	1.760,00		1.760,00	29,33%	0,00%	29,33%	
UE-6	RES	4.800,00	0,90	4.320,00	40,00	19,00	227,37	148,00		148,00	3,08%	0,00%	3,08%	
UE-7	RES	25.560,00	0,90	23.004,00	40,00	102,00	225,53	4.141,00	2.620,00	6.761,00	16,20%	10,25%	26,45%	
UE-8	RES	20.900,00	0,90	18.810,00	40,00	84,00	223,93			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-9	RES	13.780,00	0,90	12.402,00	40,00	55,00	225,49	3.840,00	20,00	3.860,00	27,87%	0,15%	28,01%	
UE-10	RES	8.080,00	0,90	7.272,00	40,00	32,00	227,25	2.200,00		2.200,00	27,23%	0,00%	27,23%	
UE-11	RES	32.300,00	0,90	29.070,00	40,00	129,00	225,35	11.900,00	0,00	11.900,00	36,84%	0,00%	36,84%	
UE-12	RES	19.340,00	0,90	17.406,00	40,00	77,00	226,05	2.040,00	2.340,00	4.380,00	10,55%	12,10%	22,65%	
UE-13	RES	2.248,00	0,90	2.023,20	40,00	9,00	224,80	364,00	800,00	1.164,00	16,19%	35,59%	51,78%	
UE-14	RES	30.380,00	1,03	31.291,40	75,00	228,00	137,24	2.410,00	1.800,00	4.210,00	7,93%	5,92%	13,86%	
UE-14B	RES	38.752,00	0,79	30.614,08	58,00	225,00	136,06	2.819,00		2.819,00	7,27%	0,00%	7,27%	
UE-15	RES	9.080,00	0,90	8.172,00	40,00	36,00	227,00	1.471,00		1.471,00	16,20%	0,00%	16,20%	
UE-16	RES	5.440,00	0,71	3.864,20	40,00	22,00	175,65	1.700,00	160,00	1.860,00	31,25%	2,94%	34,19%	
UE-17	RES	5.480,00	0,90	4.932,00	40,00	22,00	224,18			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-18	RES	38.011,00	0,90	34.209,90	64,00	243,00	140,78	6.660,00	4.970,87	11.630,87	17,52%	13,08%	30,60%	
UE-19	RES	36.205,98	0,76	27.516,54	64,00	232,00	118,61	11.949,00	1.086,00	13.035,00	33,00%	3,00%	36,00%	
UE-20	RES	2.407,00	0,78	1.883,00	40,00	10,00	188,30	401,00		401,00	16,66%	0,00%	16,66%	
UE-21	RES	12.580,00	0,90	11.322,00	40,00	50,00	226,44	3.271,00		3.271,00	26,00%	0,00%	26,00%	
UE-22	RES	13.380,00	0,90	12.042,00	40,00	54,00	223,00	2.760,00	719,00	3.479,00	20,63%	5,37%	26,00%	
UE-23	RES	6.400,00	0,90	5.760,00	40,00	26,00	221,54	1.780,00		1.780,00	27,81%	0,00%	27,81%	
UE-24	RES	3.700,00	0,90	3.330,00	40,00	15,00	222,00		200,00	200,00	0,00%	5,41%	5,41%	
UE-25	RES	202.000,00	0,15	30.300,00	10,00	202,00	150,00	20.200,00		20.200,00	10,00%	0,00%	10,00%	
UE-26	RES	140.388,00	0,15	21.058,20	15,00	211,00	99,80	29.481,00	4.071,00	33.552,00	21,00%	2,90%	23,90%	
UE-28	RES	4.060,00	0,90	3.654,00	40,00	16,00	228,38			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-29	RES	58.775,00	0,33	19.395,75	11,00	65,00	298,40	14.950,00	2.720,00	17.670,00	25,44%	4,63%	30,06%	
UE-30	RES	7.780,00	0,32	2.495,82	22,00	17,00	146,81	778,00	1.980,00	2.758,00	10,00%	25,45%	35,45%	
UE-31	IND	133.439,00	0,80	106.751,20				13.344,00	4.024,00	17.368,00	10,00%	3,02%	13,02%	
UE-32	RES-IND	35.649,00	0,20	7.129,80	15,00	53,00	134,52	14.889,00		14.889,00	41,77%	0,00%	41,77%	
UE-33	RES	18.380,00	0,20	3.676,00	10,00	18,00	204,22			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-34	RES	31.040,00	0,90	27.936,00	40,00	124,00	225,29	5.780,00	3.900,00	9.680,00	18,62%	12,56%	31,19%	
UE-35	IND	12.200,00	0,70	8.540,00				2.500,00		2.500,00	20,49%	0,00%	20,49%	
UE-36	IND	6.400,00	0,32	2.048,00				540,00	1.280,00	1.820,00	8,44%	20,00%	28,44%	
UE-37	RES	49.660,00	0,90	44.694,00	40,00	199,00	224,59	80,00	12.831,00	12.911,00	0,16%	25,84%	26,00%	
UE-38	RES	15.020,00	0,90	13.518,00	40,00	60,00	225,30		3.980,00	3.980,00	0,00%	26,50%	26,50%	
UE-39	RES	9.600,00	0,90	8.640,00	40,00	38,00	227,37	1.555,00		1.555,00	16,20%	0,00%	16,20%	
UE-40	RES	48.340,00	0,25	12.085,00	20,00	97,00	124,59	6.700,00	3.500,00	10.200,00	13,86%	7,24%	21,10%	
UE-41	RES	48.900,00	0,15	7.335,00	10,00	49,00	149,69	4.890,00	400,00	5.290,00	10,00%	0,82%	10,82%	
UE-42	RES	3.200,00	1,11	3.552,00	40,00	13,00	273,23			0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
UE-43	RES	21.880,00	0,90	19.692,00	40,00	88,00	223,77		4.040,00	4.040,00	0,00%	18,46%	18,46%	
TOTAL RESIDENCIAL		RES	1.072.295,98	0,51	548.637,89	36,10	3.037,00	180,65	164.747,00	54.317,87	219.064,87	15,36%	5,07%	20,43%
TOTAL IND		IND	152.039,00	0,77	117.339,20				15.509,00	14.111,00	29.620,00	10,20%	9,28%	19,48%
TOTAL			1.224.334,98	0,54	665.977,09		3.037,00	180.256,00	68.428,87	248.684,87	14,72%	5,59%	20,31%	

Como vemos, se prevén una media del 20,31 % de la superficie de las unidades para suelos dotacionales. En tal caso, el POU, definirá áreas homogéneas en el suelo urbano y su nivel dotacional de forma que, equilibrando las dotaciones con el resto de parámetros, se fomente el desarrollo de dichas unidades y se fomente el crecimiento poblacional del municipio en el suelo urbano.

6.5 DOTACIONES DE LOS SUELOS URBANIZABLES YA URBANOS POR EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

En este caso, las dotaciones corresponden a las ordenadas en los instrumentos de planeamiento aprobados.

7 UNIDADES EN TRAMITACIÓN

Actualmente, en las diferentes unidades de ejecución, se está tramitando lo siguiente:

UNIDAD PGOU	UNIDAD ADP	DENOMINACIÓN	ORDENACIÓN	GESTIÓN
UE-35	SUNC-RT14	Carretera de Málaga	ESTUDIO DE DETALLE	
UE-7	SUNC-3	CL Giner de los Ríos	INNOVACIÓN DE PGOU	
UE-14B	SUC	La Fama (zona Oste)	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Tramitaciones actuales en el Suelo Urbano del PGOU 1994.

8 OBJETIVOS DEL POU

Los objetivos que se marca el Ayuntamiento para el POU, una vez identificado su ámbito territorial, analizada su problemática y conocidas sus afecciones, son:

- Reconocer la realidad urbana del municipio.
- Identificar las afecciones del suelo urbano.
- En suelo urbano consolidado:
 - Corregir los desajustes entre las calificaciones y alineaciones del PGOU 1994 y la realidad ejecutada.
 - Modificar la normativa.
- Establecer las diferentes actuaciones en los ámbitos sometidos a Actuación de Transformación Urbanística en Suelo Urbano (antiguas unidades de ejecución en suelo urbano). En este caso, se actuará según la casuística concreta de cada unidad (delimitar ATUs, establecer ordenación detallada sin incremento de parámetros, etc.).
- Proponer Actuaciones de Transformación Urbanística donde proceda.
- Delimitar "Áreas Homogéneas" en suelo urbano.
- Promover actuaciones de reforma interior en los vacíos urbanos.

9 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

9.1 ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es no tramitar el POU. Dicha opción no es lo más aconsejable urbanísticamente y ambientalmente en tanto en tanto:

- No se identifican las afecciones en suelo urbano que no se encuentran en el PGOU 1994.
- No se corrigen los desajustes de calificación y alineaciones respecto a la realidad ejecutada.
- No se actúa sobre unidades de suelo urbano donde es necesario tramitar una Actuación de Transformación Urbanística en Suelo Urbano.
- Se mantiene la normativa del suelo urbano, que se encuentra anticuada y no responde a las necesidades urbanas, ambientales ni socioeconómicas que demanda la realidad actual y las necesidades del municipio.





9.2 ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 es la de actuar de forma exclusiva en el suelo urbano consolidado del PGOU 1994. Dicha opción permitiría resolver los problemas puntuales del Casco pero impediría actuar sobre la problemática de la vivienda en las unidades de ejecución del PGOU vigente.

9.3 ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 consiste en una actuación global en todo el suelo urbano del municipio, en concreto:

- Se ajustan calificaciones y alineaciones del suelo urbano consolidado.
- Se modifican las ordenanzas del suelo urbano, clarificando las mismas para unificar criterios.
- Se ajusta la densidad de vivienda en el suelo urbano consolidado ajustándolo a criterios sociales y de sostenibilidad ambiental.
- Se delimitan las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, tanto en el consolidado como en las unidades de ejecución.
- Se establece la ordenación detallada de los vacíos urbanos y zonas consolidadas edificadas sin instrumentos de gestión urbanística.

Actuaciones que se establecerían de forma definitiva en el propio POU.

