

1.02. Metodología y contenido documental

El objeto del presente Documento es **adaptar** (parcialmente) a la **LOUA** las **NNSS** vigentes, las cuales por lo tanto **mantendrán** su vigencia: **No** se trata pues de un nuevo **instrumento** de planeamiento urbanístico (es solo un **procedimiento**).

En consecuencia la presente **Adaptación Parcial** no contempla actuación alguna que suponga la **alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad** establecido por el planeamiento general vigente.

Tanto la **LOUA** como el propio **Decreto 11/2008** establecen que la **adaptación parcial** se referirá **como mínimo** al conjunto de determinaciones que configuran la **ordenación estructural**.

Con carácter complementario y ajeno al presente **Documento** se han elaborado también los **planos de calificación urbanística** (determinaciones propias de la **ordenación pormenorizada** del planeamiento general) a fin de **propiciar**, en su caso, un **único documento refundido** de las **NNSS adaptadas** a la LOUA. En cualquier caso los citados planos se han de entender externos a la Adaptación Parcial propiamente dicha y consecuente excluidos, a todos los efectos, del expediente administrativo correspondiente a la misma.

El **contenido de determinaciones** adoptado para la **Adaptación Parcial** que se plantea, en cumplimiento de lo establecido al respecto por el **Capítulo II del Decreto 11/2008**, se articula en función de los siguientes **conceptos básicos**:

- **CLASIFICACIÓN** de la totalidad **del suelo** municipal, delimitando las superficies adscritas actualmente a cada **clase y categoría** del suelo. Se trata de adecuar a la LOUA la **terminología** relativa a la **clasificación y categorización** del suelo **prevista por las NNSS** o a la **resultante de su desarrollo**, sin posibilidad alguna de clasificar nuevos suelos.

*El presente Documento de **Adaptación Parcial** justifica (apartado 3.02 de la Memoria), en función del nivel de **desarrollo urbanístico** alcanzado por las diferentes actuaciones urbanísticas contempladas por el planeamiento vigente, la inclusión respectiva de las mismas en suelo **Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado, Urbanizable Ordenado, Urbanizable Sectorizado, y No Urbanizable** de carácter **natural o rural** o de **protección especial**.*

- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las **necesidades de VIVIENDA PROTEGIDA** (a través de las **fichas urbanísticas** de los suelos **urbanizables y urbanos no consolidados** en los que resulte **preceptiva** la reserva mínima del **30%** de su techo edificable residencial). Se permiten en la Adaptación las **correcciones de edificabilidad y de densidad** en dichos suelos (áreas, sectores...) que **se justifiquen** necesarias para mantener el **aprovechamiento urbanístico** vigente y sin que ello presuponga **modificar** la regulación urbanística de dichos suelos.

*La **Adaptación Parcial** formulada ha contemplado la exigencia de la citada reserva de vivienda protegida exclusivamente en los sectores residenciales **pendientes de desarrollo**, y solo **ha** hecho uso de la **corrección** autorizada relativa a la **densidad**, según la justificación que se efectúa en los apartados 3.03 y 3.05 de la presente Memoria.*

- Identificación de los **SISTEMAS GENERALES** (parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares reglamentarios), y las **infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos** con entidad territorial y/o funcional de carácter estructurante, con inclusión de aquellos **elementos dotacionales** 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**.

*En el apartado 3.04 de la Memoria se describen todos los elementos de la **estructura general** municipal, procedentes del **planeamiento vigente** o **sobrevenidos** al mismo, que presentan entidad cualitativa y/o cuantitativa como **sistema general**. En ningún caso la **Adaptación** contempla **nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos**. Por otra parte, siendo Alhaurín de la Torre un municipio de **relevancia territorial**, la Adaptación hace referencia en su justa medida a las **redes de tráfico, aparcamientos, elementos estructurantes** de la red de **transporte público**, y a los **sistemas generales** existentes de **incidencia o interés regional o singular**.*

- **USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES** de las distintas **zonas** de suelo urbano, **áreas y sectores** de suelo urbano no consolidados y urbanizable, de conformidad con las determinaciones correspondientes del **planeamiento vigente** y con las correcciones que, en su caso, se justifiquen en caso de que resulte obligada la reserva de **vivienda protegida**, sin alteración de los **aprovechamientos** ni de las delimitación de las **áreas de reparto** ya existentes.

En la presente **adaptación parcial** no se ha contemplado corrección alguna, como ya se ha expuesto, de edificabilidad y densidad del **planeamiento vigente**. En cuanto a la definición de **zonas en suelo urbano**, a efectos de la asignación de **usos e indicadores globales**, se han adoptado los criterios que se expresan en el apartado 3.05 de la Memoria.

Por otra parte siendo el planeamiento a adaptar a LOUA unas **NORMAS SUBSIDIARIAS** no existen **áreas de reparto** propiamente dichas por lo que las diferentes **áreas, sectores, o actuación urbanísticas** delimitadas por el planeamiento general vigente, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, han de entenderse respectivamente como **áreas de reparto independientes** a todos los efectos.

- **PROTECCIÓN** de los elementos que hayan sido declarados objeto de **especial protección** por la legislación sobre **patrimonio histórico**. Igualmente en la adaptación parcial han de reflejarse como **suelo no urbanizable de especial protección**, en la categoría correspondiente, los terrenos que hayan sido objeto de **deslinde o delimitación** 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.

De la **información urbanística** analizada para la elaboración de la presente Adaptación Parcial no ha resultado identificada **declaración ni incoación** oficial sobrevenida al planeamiento vigente de expediente encaminado a la **protección** de ningún espacio, ámbito o elemento por sus **valores arquitectónicos, históricos o culturales**. Del mismo modo tampoco se han producido en el T.M. **deslindes o delimitaciones** por proyectos e instrumentos de **planificación territorial**, sobrevenidos a las NNSS, que conlleven la inclusión de nuevos terrenos en la categoría de **suelo no urbanizable de especial protección**.

- Previsiones generales de **PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN** relativas a la **ordenación estructural** en aquellos casos en los que no se encuentren contempladas por las **vigentes NNSS** o se encuentren ya **desfasadas**.

Las vigentes **NNSS** no contienen propiamente **programación** propiamente dicha (determinación exigible por la legislación urbanística anterior a LOUA solo a los PGOU). Las especificaciones al respecto adoptadas por la **Adaptación Parcial** se exponen en el apartado 3.07 del presente Documento.

Metodológicamente la elaboración del Documento de **Adaptación Parcial** se ha sometido a siguiente **proceso**:

a) **RECOPIACIÓN** de toda la **información existente** relativa al **planeamiento vigente** consistente en:

- Documento de la Revisión de las **NNSS de 1990**.
- Documentación de todas las **Modificaciones posteriores de NNSS** definitivamente aprobadas.
- Listado y documentos de ordenación de todos los **instrumentos de desarrollo** de dichas NNSS, **y/o planes sectoriales**, definitivamente aprobados, con información de sus datos de tramitación y **características urbanísticas**.

b) **ANÁLISIS** de la citada **información urbanística y sectorial** obtenida al objeto de:

- Determinar la **clasificación y categorización** del suelo que corresponde en la actualidad.
- Determinar el **régimen jurídico** de las diferentes piezas de suelo y **delimitar** los correspondientes **ámbitos urbanísticos de gestión**.
- Determinar las **calificaciones globales, usos, densidades y edificabilidades** correspondientes a cada **zona área o sector** de suelo **urbano no consolidado y urbanizable** con las **correcciones oportunas**, en su caso, para garantizar la dotación exigible de **vivienda protegida**, manteniendo en todo caso el **aprovechamiento urbanístico** del planeamiento vigente.
- Valorar la **incidencia** de los **proyectos e instrumentos de carácter sectorial**, existentes en su caso, en el **suelo no urbanizable**, en la **protección** de ámbitos o elementos en cualquier clase de suelo, y en la red de **equipamientos e infraestructuras** del planeamiento vigente, a tener en cuenta por la Adaptación Parcial.
- Detectar los **ajustes** necesarios, y **objetivamente justificables**, en relación con la **Normativa Urbanística** vigente.
- Detectar los **ajustes** necesarios, en su caso, y **objetivamente justificables**, de las previsiones de **programación y gestión** del planeamiento vigente relativas a la **ordenación estructural**.
- Elaborar **estudios sobre tráfico, aparcamientos y transporte público**.

c) **SÍNTESIS** y redacción del **Documento de Adaptación Parcial** estructurado según la siguiente **documentación interna**:

DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B. ANEXOS NORMATIVA URBANÍSTICA:

ANEXO 1. Normativa Urbanística vigente
ANEXO 2. Normativa Urbanística adaptada

DOCUMENTO C. PLANOS:

PLANEAMIENTO VIGENTE

- 1.01 NNSS. Estructura General y Clasificación del suelo
- 1.02 NNSS. Calificación y Actuaciones urbanísticas
- 1.03 Modificaciones de NNSS. Calificación y Gestión
- 1.04 Refundido de NNSS y Modificaciones incorporadas

PLANEAMIENTO ADAPTADO

Ordenación Estructural

- 2.01 Clasificación y Categorización del suelo
- 2.02 Usos globales y ámbitos de Gestión Urbanística

Ordenación Completa (*)

- 2.03 Calificación Urbanística

(*) *Con motivo de la formulación de la presente **Adaptación Parcial** se han elaborado **con carácter complementario** planos de “ordenación completa” que, por contemplar a modo de refundido la “ordenación pormenorizada” del planeamiento general vigente, **no forman parte constitutiva del Expediente de Adaptación Parcial** propiamente dicho, quedando **excluidos** a todos los efectos del **Documento** que haya de recibir la correspondiente **aprobación administrativa**.*

DOCUMENTO D. ANEXO DE TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO

Memoria

Planos:

- 2.04 Transportes y comunicaciones.
Sistemas e infraestructuras de incidencia territorial
- 2.05 Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga