

## **DOCUMENTO B. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **ANEXO 2: NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA**

#### **2.01 Modificaciones introducidas en la Normativa Urbanística por la Adaptación Parcial**

## **ANEXO 2: NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA**

### **2.01 Modificaciones introducidas en la Normativa Urbanística por la Adaptación Parcial**

*Se expone a continuación el articulado que regula las modificaciones necesarias, a introducir en la Normativa Urbanística de la Revisión de las NNSS de 1990 y sus Modificaciones, con motivo de la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho planeamiento general:*

## **CAPÍTULO 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 de la Torre a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de Diciembre (LOUA) y sus posteriores modificaciones.
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda 2 de la citada Ley tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a a 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 Justificativa para las determinaciones objeto de adaptación.

## **Artículo 2.**

### **Documentación de la adaptación parcial.**

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alhaurín de la Torre consta de la siguiente documentación:

- A. Memoria Justificativa: 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.

- B. Anexo Normativa Urbanística:

Anexo 1: Normativa Urbanística del planeamiento vigente y sus modificaciones incorporadas como información.

Anexo 2: Normas urbanísticas con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos afectados y/o derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros y fichas de planeamiento y gestión que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.

- C. Planimetría integrada por:

1. Planos del planeamiento vigente, y modificaciones incorporadas como planimetría de información.

2. Planos del planeamiento adaptado con las determinaciones relativas a la ordenación estructural de conformidad con el artículo 6.c) del Decreto 11/2008.

- D. Estudio sobre tráfico, aparcamiento y transporte público, con indicación de los sistemas generales de incidencia territorial, y de las afecciones y servidumbres aeronáuticas del sistema general aeroportuario, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 11/2008, para los municipios de relevancia territorial regulados en el Decreto 150/2003, a efectos de lo previsto por la Ley 7/2002.

## **CAPÍTULO 2**

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

#### **Artículo 3.**

##### **Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.**

1. El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en fecha 13.06.90. Dicho instrumento (en adelante NNSS) asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, 3 de la LOUA.
2. Integran además el planeamiento general del municipio las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
3. Igualmente forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que se justifica en el apartado 2.03 del Documento A "Memoria Justificativa" de esta Adaptación Parcial.
4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente Adaptación Parcial a la LOUA en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.
5. La vigencia del planeamiento general vigente adaptado a la LOUA será indefinida en los términos establecidos por el Art.35 de la LOUA y por su Disposición Transitoria Segunda en virtud de la cual, con la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho planeamiento general vigente, se podrán aprobar modificaciones de planeamiento general aun cuando estas afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos.

#### **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 los documentos que los integran 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 en coherencia con lo que establece el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, como un anexo al conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

3. A los efectos de lo regulado por los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo:

- Memoria General: constituida por la Memoria Justificativa de esta adaptación parcial, y por las del planeamiento general vigente, no integradas formalmente en el documento de adaptación parcial, en la medida en que no contradigan a la citada Memoria Justificativa. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados. Constituye el instrumento básico para la interpretación del planeamiento en su conjunto.
- Planos de Información: constituidos por los planos de información propiamente dichos del planeamiento general vigente, y por los planos de ordenación de dicho planeamiento general, que se identifican como “planeamiento vigente” en la presente adaptación parcial, que constituyen la base de información de la misma.
- Planos de Ordenación Estructural: constituidos por La colección de planos 2.01 Y 2.02 identificados como “Planeamiento adaptado. Ordenación Estructural” en la presente adaptación parcial que contienen las determinaciones previstas por la legislación urbanística para la ordenación estructural.
- Planos de Ordenación Completa: constituidos integradamente por la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes. La correcta interpretación de sus determinaciones se efectuará según lo regulado en el Artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística: constituida por las presentes Normas Urbanísticas y las correspondientes a los instrumentos de planeamiento general vigente relacionados en el Artículo 1 que no sean expresamente derogadas, o resulten inaplicables, por estas Normas Urbanísticas. Asimismo se integran en el cuerpo normativo de la ordenación las fichas urbanísticas de planeamiento y gestión de dicho planeamiento general vigente con las innovaciones contempladas en la presente Adaptación Parcial.

## **Artículo 5.**

### **Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

1. La interpretación del planeamiento general vigente parcialmente adaptado a la LOUA corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del planeamiento general vigente y de su adaptación parcial a la LOUA integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos.

3. En caso de contradicción entre los diferentes documentos prevalecerán:

- Las determinaciones de las memorias sobre las de los planos.
- Las determinaciones de la normativa urbanística, relativas a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo, sobre los restantes documentos.
- Las determinaciones de los planos de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su precisión, y en particular, las de los planos de menor escala sobre las de los de mayor escala. No obstante, las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecerán sobre la representación de dichas determinaciones en otros planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. El contenido de los documentos de la Adaptación Parcial, relativo a las determinaciones reguladas en los capítulos 3 a 5 de la presente Normativa Urbanística, prevalecerá sobre el correspondiente del planeamiento general vigente estableciéndose para ello, en caso de contradicción el mismo orden de prelación documental regulado en el apartado anterior.

### **CAPÍTULO 3**

## **SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO**

#### **Artículo 6.**

##### **Ordenación estructural del término municipal.**

1. De conformidad con lo regulado por la legislación urbanística la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente determina, mediante los planos de ordenación estructural y la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran dicha ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural las determinaciones del planeamiento general vigente, anterior a la presente adaptación parcial, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de la LOUA.

#### **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 la Adaptación Parcial denominados "Planeamiento adaptado. Ordenación Estructural" y, en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística, de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

#### **Artículo 8.**

##### **La clasificación y categorización del suelo. (OE)**

1. El planeamiento general adaptado a la LOUA, de conformidad con lo establecido en la misma, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus diferentes categorías, que se delimitan en los planos delimitadas en los planos denominados "Planeamiento adaptado. Ordenación Estructural: Clasificación y Categorización del suelo", del siguiente modo:

**a) Suelo Urbano:**

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

- El suelo urbano consolidado (SUC) que queda ordenado específicamente de modo detallado y cuyo desarrollo edificatorio viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas del planeamiento general vigente.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) ordenado por el planeamiento general vigente mediante los planos de ordenación pormenorizada y las fichas urbanísticas de las correspondientes unidades de ejecución delimitadas por dicho planeamiento general, que se encuentra sin desarrollar o en proceso de ejecución.

**b) Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Carácter natural o rural (SNU-NR): constituido por los terrenos de las zonas NU contemplados por el planeamiento general vigente.
- Especial protección (SNU-PE) por la legislación territorial y/o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas NU<sub>P</sub> (protección ambiental y geomorfológica y protección agrícola) del planeamiento general vigente que en la adaptación parcial, en función de las especificaciones al respecto de la Memoria Justificativa, se identifican como SNU-PE (PA) y SNU-PE (PG) respectivamente, y que se corresponden con los complejos serranos “Sierra de Mijas” (CS-3) y “Sierra de Cártama” (CS-16), y el espacio protegible “Regadíos del Guadalhorce”, contemplados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.
- Pertenecen asimismo genéricamente a la categoría de suelo no urbanizable SNU-PE por la legislación específica el dominio públicos hidráulico y las vías pecuarias, que se identifican en el planeamiento general vigente.

En relación con la incidencia en el medio urbano de los citados cauces públicos hidráulicos, el planeamiento general adaptado se remite al Decreto 189/2002 de 2 de Julio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (BOJA 03.08.02) por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e



inundaciones en cauces urbanos andaluces identificándose expresamente al efecto dos zonas de riesgo C en el núcleo principal e Alhaurín de la Torre (Arroyo Blanquillo y Arroyo Chorreras), una zona de riesgo C en el núcleo de Pinos de Alhaurín (Arroyo El Cura) y una zona de riesgo D en el núcleo de El Romeral (Arroyo del Valle).

Para el suelo no urbanizable es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial y urbanística (art.52 LOUA), y de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

### **c) Suelo Urbanizable:**

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

- Suelo urbanizable ordenado (SURO): constituido por los sectores de suelo urbanizable del planeamiento general vigente cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado, así reconocido en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, y que aun carece de urbanización consolidada.
- Suelo urbanizable sectorizado (SURS): constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales que establecerán la ordenación detallada en cumplimiento de los criterios y directrices establecidos para cada uno de ellos en las correspondientes fichas urbanísticas del planeamiento general vigente innovadas por la adaptación parcial.

2. 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.

## **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 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 trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En función de ello los suelos obligados a reservar edificabilidad destinados a vivienda protegida, tras la adaptación parcial a la LOUA del planeamiento general vigente, son exclusivamente los sectores de suelo urbanizable sectorizado SURS cuyas fichas urbanísticas adaptadas recogen las disposiciones correspondientes.

#### **Artículo 10.**

##### **Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)**

1. La adaptación parcial identifica en la ordenación estructural a 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 su uso específico, 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 viarios, de espacios libres, equipamientos e infraestructuras anteriores son los identificados expresamente como "SG" en los planos de "Planeamiento adaptado. Ordenación estructural".

#### **Artículo 11.**

##### **Usos, edificabilidades y densidades globales en suelo urbano y urbanizable. (OE)**

1. El planeamiento general vigente adaptado a la LOUA asigna para las distintas áreas y ámbitos de suelo urbano delimitados, y para todos los sectores de suelo urbanizable, los usos globales o característicos (residencial, industrial y terciario) que se encuentran ya integrados, o son susceptibles de ser desarrollados, por los diferentes usos pormenorizados regulados por la normativa de dicho planeamiento general vigente.

2. El planeamiento general vigente adaptado a la LOUA establece, para las distintas áreas y ámbitos de suelo urbano delimitados y para todos los sectores de suelo urbanizable, mediante los cuadros y fichas urbanísticas que se incorporan a la presente normativa urbanística, la asignación de edificabilidades y densidades globales.

3. La adaptación parcial determina que cada una de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable constituye un área de reparto independiente, de forma que la edificabilidad global de cada sector se asimila, a todos los efectos, al aprovechamiento medio del respectivo área de reparto.

4. A los efectos de lo dispuesto con carácter potestativo por el art. 61.4 LOUA, en relación con la vivienda de protección oficial o sujeta a otros regímenes de protección pública, la adaptación parcial con el alcance que corresponde al nivel de planeamiento general establece para cada sector el coeficiente corrector  $C_{VP} = 1,00$ .

5. A efectos de la identificación de las áreas y zonas de suelo urbano el planeamiento general adaptado reconoce como tales a las siguientes:

a) Los ámbitos SUC de actuación asistemática, numerados del uno al once, que corresponden a los suelos urbanos históricos desarrollados con anterioridad al planeamiento general vigente.

b) Los ámbitos de SUC(UE) de actuación sistemática, numerados del uno al nueve, que corresponden a agrupaciones de unidades de ejecución AU UE o UR colindantes que presentan los mismos o similares indicadores urbanísticos de uso global, edificabilidad y densidad.

c) Los ámbitos de SUNC de actuación sistemática, numerados del uno al tres, que corresponden a agrupaciones de unidades de ejecución AU, UE o UR colindantes que presentan los mismos o similares indicadores urbanísticos de uso global, edificabilidad y densidad.

d) Los respectivos ámbitos propios de cada una de las AU, UE y UR, en suelo urbano consolidado y no consolidado, que no hayan sido integrados en las áreas descritas en los apartados b) y c) anteriores.

## **Artículo 12.**

### **Elementos y espacios de especial protección. (OE)**

1. La presente adaptación parcial no introduce en el planeamiento general vigente nuevos espacios, ámbitos o elementos que, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, hayan sido declarados de especial protección con carácter sobrevenido a dicho planeamiento general. A estos efectos se considerarán elementos de especial protección los yacimientos arqueológicos tipificados e identificados por la normativa urbanística del planeamiento general vigente: Villa Romana de Torrealquería,

Villa Romana del Valle y El Apeadero así como, por su interés histórico aunque carente de tipificación, el Acueducto Arcos de Zapata testimonialmente reconocido por la citada normativa urbanística vigente.

No obstante el planeamiento general adaptado incorpora los siguientes bienes inmuebles protegidos con régimen de B.I.C y tipología Monumento que, habiendo sido inscritos con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del planeamiento general vigente, no fueron contemplados por las determinaciones de dicho planeamiento: Cueva del Toro, Torre de El Lagar y Torre El Portón, y los ya desaparecidos Torre El Almendral II, Torreón de la Vega y Torre de Alhaurín.

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

3. De conformidad con lo regulado en la vigente legislación urbanística las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las contempladas por las normas urbanísticas del planeamiento general vigente en aquellos aspectos que no se opongan a lo dispuesto por dicha legislación urbanística.

#### **CAPÍTULO 4**

### **SOBRE LAS REGLAS SUSTANTIVAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

#### **Artículo 13.**

##### **Reglas sustantivas y estándares de ordenación.**

1. La ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado habrá de respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el Artículo 17 de la LOUA con referencia al uso global determinado para cada uno de ellos, así como las especificaciones contempladas en las respectivas fichas urbanísticas del planeamiento general adaptado cuando estas resulten más restrictivas en beneficio del interés público.

2. Los sectores de suelo urbanizable ordenado, SURO, mantendrán las determinaciones urbanísticas de la ordenación detallada establecida por los planes parciales definitivamente aprobados.

3. Las unidades de ejecución que constituyen el suelo urbano no consolidado son ámbitos específicos de gestión urbanística delimitados por la propia ordenación pormenorizada del planeamiento general vigente. En consecuencia son suelos ordenados, aun cuando en algún caso requieran de ajustes mediante estudio de detalle, sometidos expresamente al cumplimiento de las determinaciones de las fichas urbanísticas de dicho planeamiento general integradas documentalmente en la presente adaptación parcial.

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

### **Artículo 14.**

#### **Programación y Gestión de la ordenación estructural.**

1. A los efectos de lo previsto por el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008 las previsiones generales sobre programación y gestión de la ordenación estructural se limita a aquellos sistemas generales que aun no han sido obtenidos y/o ejecutados, y a los plazos generales para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

2. Las especificaciones relativas a programación y gestión relativas a los sistemas generales pendientes de obtención se contemplan en el apartado 3.07 de la Memoria Justificativa de la adaptación parcial.

3. Para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado resultantes de esta adaptación parcial a la LOUA se prorroga el plazo de dos años, que se contempla en la normativa urbanística del planeamiento general vigente, en otros dos años. Dichos plazos se computarán desde la fecha de publicación de la aprobación de esta adaptación parcial.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **PRIMERA**

#### **Alcance del planeamiento de desarrollo aprobado**

1. A los efectos previstos en el Artículo 3.3 de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente se considera integrante del planeamiento general vigente en lo relativo a las determinaciones de la ordenación detallada de los sectores y áreas que constituyen su ámbito de actuación.

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

3. Los sectores con plan parcial definitivamente aprobado se reconocen e identifican en la memoria justificativa y planos de la adaptación parcial bajo las siglas SURO (suelo urbanizable ordenado).

Los suelos que, en desarrollo de planes parciales definitivamente aprobados, cuentan con la urbanización consolidada y, por ello, incluidos en la categoría de suelo urbano consolidado SUC, mantienen su denominación original (UR) a efectos de su inmediata identificación en los documentos de la adaptación parcial.

4. Por analogía con lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado anterior los diferentes ámbitos, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución de suelo urbano del planeamiento general vigente que ya cuentan con la urbanización consolidada y, por ello, incluidos en la categoría de suelo urbano consolidado SUC, mantienen su denominación original (PE, AU o UE) a efectos de su inmediata identificación en los documentos de la adaptación parcial.

Los ámbitos de suelo urbano que aun no cuentan con su urbanización consolidada y, por ello, incluidos en la categoría SUNC, unifican su denominación como unidades de ejecución propiamente dichas UE manteniendo las restantes siglas de su identificación original a efectos de su inmediato reconocimiento en los documentos de la adaptación parcial.

## **SEGUNDA**

### **Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación con la entrada en vigor de la LOUA.**

1. Mientras no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA, o se sustituya por un Plan General de Ordenación Urbanística, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las reglas establecidas la Disposición Transitoria Segunda.1 de dicha Ley, sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1 de la misma.

2. De conformidad con lo dispuesto por la Disposición Transitoria Segunda.2 de la LOUA, la aprobación de la presente adaptación parcial permite, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes, la aplicación de los criterios regulados por los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.



## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### ÚNICA

#### **Determinaciones de la Normativa Urbanística del planeamiento general vigente afectadas por la Adaptación Parcial.**

1. Determinaciones de carácter general relativas a terminologías y referencias a la legislación urbanística y sectorial, que resultan inapropiadas tras la adaptación parcial:

- Las referencias a *“Revisión de Normas Subsidiarias”* quedan sustituidas por *“Adaptación Parcial del planeamiento general vigente”*.
- Las referencias a *“Plan General de ordenación urbana”* quedan sustituidas por *“Plan General de ordenación urbanística”*.
- Las referencias a *“polígonos”*, *“unidades de actuación”* y *“actuaciones urbanísticas”* en suelo urbano quedan sustituidas por *“unidades de ejecución”*.
- Las referencias a *“polígonos”* en suelo urbanizable quedan sustituidas por *“sectores”*.
- Quedan derogados todos los artículos, normas y referencias a los *“suelos aptos para la urbanización AUR”*.
- Las referencias a la legislación urbanística anterior a la LOUA quedan derogadas y sustituidas por las determinaciones correspondientes de esta Ley.
- Las referencias, citas y normas derivadas de legislación y/o normativa específica actualmente derogada, relacionada con materias sectoriales, queda sin efecto. La legislación y/o normativa específica que actualmente haya sustituido a la anterior en cada materia sectorial será directamente aplicable en la medida que así lo establezcan sus propias determinaciones.

Por lo que se refiere a las carreteras se respetarán las zonas de protección contempladas en los artículos 53 y siguientes de la Ley 8/2001 de 12 de Julio. En concreto la Zona de No Edificación debe tener un ancho a cada lado de la carretera de 100 metros en el caso de vías de gran capacidad y 50 metros para el caso de vías convencionales, contados a partir de la arista exterior de la calzada.

No obstante, conforme al art. 55.6 de la citada Ley, en los tramos urbanos las alineaciones del planeamiento urbanístico determinarán la extensión de la Zona de No Edificación.

2. Artículos de la Normativa Urbanística de las vigentes NNSS y sus modificaciones incorporadas que resultan expresamente modificados por la adaptación parcial:

- *Artículo 5. Modificaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias*

Se añade el siguiente párrafo:

*Con independencia de lo anterior se estará a lo dispuesto al respecto de las innovaciones del planeamiento general en la Disposición adicional Primera del Decreto 11/2008 y en los artículos 36 y 38 de la LOUA.*

- *Artículo 6. Documentos de la Revisión de las Normas Subsidiarias*

Se modifica el texto del primer párrafo que queda como sigue:

*Siendo el planeamiento municipal vigente una Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión 4/86 de 13-06-1986, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 17-07-1986, los documentos que lo componen son, en principio, toda la documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que no resultó modificada o alterada por dicha Revisión y que no contradice las determinaciones de este documento.*

Y se añade el siguiente párrafo:

*La adaptación parcial de dicho planeamiento general vigente integra dicha documentación y la articula según lo dispuesto en el artículo 2 de la presente Normativa Urbanística.*

- *Artículo 9. El desarrollo según las categorías de suelo*

Queda derogado el apartado 3.



- *Artículo 39. Sobre la regulación de los usos*

Se modifica el texto del segundo párrafo que queda como sigue:

*En las diferentes áreas y ámbitos urbanísticos de Suelo Urbano y en los sectores de Suelo Urbanizable se asignan los usos globales de cada sector y, en su caso, los usos complementarios.*

- *Artículo 94. Número estimado de viviendas*

Se ajusta la redacción del artículo a fin de hacer extensivas las referencias al planeamiento general vigente en el momento de la Adaptación Parcial (Revisión de Normas Subsidiarias de 1990 y Modificaciones posteriores incorporadas, con sus respectivas delimitaciones urbanísticas). Asimismo, en coherencia, se ha ajustado puntualmente el texto original para generalizar la aplicación de la norma en todos los planeamientos de desarrollo de dicho planeamiento general adaptado a LOUA. En consecuencia el nuevo texto adaptado es el siguiente:

*Es el número estimado de viviendas posibles a construir en un sector, unidad de ejecución o parcela. Dicho número estimado se obtiene por aplicación de las ordenanzas particulares de cada zona a la parcela o parcelas que correspondan del sector, actuación urbanística o unidad de ejecución.*

*En todas las fichas de los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución del planeamiento general vigente, el apartado de número máximo de viviendas en su caso queda sin efecto, debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas al igual que en todos los planeamientos que han desarrollado las NNSS y sus Modificaciones y que conforman el planeamiento general vigente.*

- *Artículo 183. Desarrollo del suelo urbano.*

Se modifica el texto del primer párrafo que queda como sigue:

*En el suelo urbano las determinaciones del planeamiento general son de aplicación directa. No obstante, en las unidades de ejecución en las que expresamente se señala, será preceptiva la aprobación de Estudio de Detalle, que ajuste la ordenación del planeamiento general en desarrollo de*

*los parámetros edificatorios que se contengan en la Normativa Particular aplicable, además de las operaciones de urbanización cesión y equidistribución de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento.*

- *Artículo 204. Desarrollo del suelo urbanizable.*

Se suprime el cuadro resumen de sectores UR.

- *Artículo 205. Determinaciones de los planes parciales de ordenación.*

Se modifica el segundo epígrafe del primer apartado que queda como sigue:

*- Zonificación de las reservas para vivienda protegida, equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fija por la legislación urbanística aplicable y en las fichas de los sectores definidas por el planeamiento general.*

- *Título IX (arts. 236 a 240). Normas para las áreas de suelo aptas para la urbanización*

Queda derogado en su totalidad.

- *Artículo 243. Limitaciones del Suelo No Urbanizable.*

Se modifica el texto original que queda como sigue:

*El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que se prevén en este planeamiento general, en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga subsidiariamente y, directamente, a las limitaciones que con carácter superior general se señalan en el Capítulo V del Título I, y Artículo 52 de la LOUA, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.*

- *Disposiciones Transitorias.*

Quedan derogadas en su totalidad.