



## **SUGERENCIA A LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. ALHAURIN DE LA TORRE**

### **Introducción**

El Boletín Oficial de la provincia del 26 de Marzo de 2009 publicó la apertura de un plazo de información pública del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre. El Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en ejercicio de sus funciones estatutarias, participa aportando un conjunto de reflexiones con el formato de sugerencias.

El objeto de esta alegación es aportar un análisis técnico del contenido del documento (sobre el que nos adelantamos a afirmar que cuenta con un excelente nivel) y contribuir, mediante la aportación de ideas, al proceso de actualización del Planeamiento urbanístico general en el que se encuentra incurso el municipio de Alhaurín de la Torre.

Alhaurín de la Torre constituye un ejemplo de las dificultades sobrevenidas en el desarrollo y evolución del Planeamiento Urbanístico General de los municipios de la provincia de Málaga en los últimos cuatro años. En un ámbito con una dinámica de crecimiento fuerte, el goteo de cambios en la legislación y la sucesiva aprobación de planes con incidencia en el Planeamiento General han supuesto dificultades enormes tanto en el conocimiento como en la interpretación del cambiante marco jurídico vigente. Citando el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en los últimos años, se ha legislado de una manera un tanto "accidentada".

La tramitación del Plan Ordenación Territorial Subregional de la Aglomeración de Málaga, último de los del litoral de la provincia de Málaga, todavía está pendiente de la Orden de aprobación definitiva. Previsiblemente esta, no llegará antes siquiera de la aprobación de esta Adaptación Parcial. Las determinaciones del POTAUM no se verán reflejados en la Adaptación obligando a una duplicidad de referencia a la hora de consultar el régimen vigente en los suelos con protección y las áreas de oportunidad que establezca dicho Plan de Ordenación Territorial.

### **1. Contenido de la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, en referencia al decreto 11/2008.**

---

Según consta en la Introducción, la Adaptación Parcial sigue casi al pie de la letra el contenido documental especificado en el Capítulo 2 del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida. La única divergencia respecto al contenido mínimo exigido en este decreto se encuentra en los aportes complementarios que se incorporan. A continuación, vamos a repasar los contenidos concretos de la Adaptación:



El artículo 6 del Decreto 11/2008 establece que la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal. En dicho decreto se fijan como **mínimo** los siguiente contenidos:

- Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación. (correspondiendo en la Adaptación parcial de las NN.SS. objeto de esta alegación con el Documento A. Memoria Justificativa).
- Anexo normas urbanísticas. (correspondiendo en la Adaptación parcial de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre con el Documento B. Anexo Normativa Urbanística)
- Planimetría: planeamiento vigente y propuesta de planeamiento adaptado (correspondiendo en la Adaptación parcial de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre con el Documento C. Planos) Un “aporte complementario” al contenido mínimo son los planos números 22 a 62 de Calificación urbanística.

Además, por ser un municipio de relevancia territorial según el decreto 150/2003 es preceptivo (según el apartado 2 del artículo 3 del Decreto 11/2008) un estudio de tráfico con las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizada, no motorizada y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transporte público.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

En la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre este estudio se incluye como Documento D. Anexo de Tráfico y Transporte Público. Como aporte complementario se ha incluido información sobre las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

La introducción previa al índice del documento constituye un valioso prólogo por lo aclaratorio que resulta. Se especifica el alcance del documento de Adaptación, con las miras puestas en no generar expectativas falsa a los vecinos respecto a las posibilidades reales que se generan en este periodo de información pública del documento.

La adaptación no puede incorporar los dominios públicos que impone la normativa sectorial y que no estén aprobados (caso de las vías pecuarias o los deslindes de cauces). Se pierde una oportunidad (y unos dineros públicos) para despejar el siempre conflictivo asunto de la ubicación de estas servidumbres. Este no es un documento de futuro, simplemente refleja los pasado. Quizás esto supone perder una oportunidad para catalizar la labor de las administraciones sectoriales en la concreción de las servidumbres y dominios de las que son competentes.



## **2. Transposición de las clases de suelo que ha realizado la Adaptación Parcial. Delimitaciones y parámetros.**

---

Uno de los cometidos más importantes del documento de Adaptación Parcial que nos ocupa es la correcta transposición de las clases de suelo fijadas por las Normas Subsidiarias vigentes a las clases de suelo fijadas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En ese sentido, el documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre utiliza las clasificaciones y categorías urbanísticas siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC)
- Suelo Urbano No consolidado (SUNC)
- Suelo Urbanizable Ordenado (SURO)
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)
- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (SNU-NR)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. (SNU-PE)

No existen suelos urbanizables no sectorizados, ya que este tipo de suelos solo pueden provenir de Planes Especiales o Planes Generales de Ordenación.

A continuación se procede a estudiar la transposición de cada una de estas categorías

### **Suelo Urbano Consolidado (SUC).**

---

Se han considerado suelos urbanos consolidados, todos los suelos urbanos de carácter asistemático (de actuación directa) clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas.

Se identifican como áreas SUC de suelo urbano “histórico” (desarrollados con anterioridad al planeamiento general vigente) aquellos suelos urbanos de actuación sistemática (AU y UE) y sectores de suelo urbanizable (UR) delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas que han sido ya completamente transformados y urbanizados en desarrollo de dichos planeamientos. Dichos suelos son los que se relacionan a continuación ordenados según la distribución que se establece por dicho planeamiento vigente (Ensanche, Transición, Exterior, Diseminados e Industrial).

<b>Denominación NN.SS. vigentes</b>	<b>Denominación en Adaptación parcial</b>	<b>Cambio categoría del suelo</b>	<b>Observaciones</b>	<b>Previsión de nueva V.P. (nº viviendas)</b>	<b>Desajustes Observados en Delimitación</b>
UR-TA-01	UR-TA-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-TA-02	UR-TA-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-TA-03	UR-TA-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
MOD. NNSS	UR-IND-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste



UE-NP-01	UR-NP-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PA-01	UE-PA-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PA-02	UE-PA-02.1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PA-03	UE-PA-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-AL-01	UE-AL-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-01	UE-PN-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-02	UE-PN-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-03	UE-PN-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-05	UE-PN-05	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-06	UE-PN-06	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-01	UE-NP-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-02	UE-NP-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-03	UE-NP-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-07	UE-NP-07	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-04	UE-NP-04	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-TQ-05	UE-TQ-05	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-32	AU-32	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-1	AU-1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-3	AU-3	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-4	AU-4	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-1	AU-1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-3	AU-3	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-4	AU-4	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	AU-SA	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-02	UE-RO-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-12	UE-RO-12	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-10	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-09	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-13	UE-RO-13	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-LP-01	UE-LP-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-LP-02	UE-LP-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PI-01	UE-PI-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PI-02	UE-PI-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-PI-03	UE-PI-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-EN-03	UE-EN-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-PI-01	UR-PI-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-11	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-IND-01	UR-IND-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CO-01	UE-CO-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CO-02	UE-CO-02.1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CO-03	UE-CO-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CO-04	UE-CO-04	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CO-05	UE-CO-05	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-EN-03	UE-EN-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	AU-ZA	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-PE-01	UR-PE-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-PE-03	UE-PE-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU4	UE-4	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU6	UE-6	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU5	AU-5	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU7	AU-7	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-TB-01	UR-TB-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-06	UE-NP-06	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-05	UE-NP-05	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-04	UE-NP-04	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-07	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste



AU-6	AU-6	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-06	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-44	AU-44	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-15	AU-15	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-30	AU-30	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-04	UR-04	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-13	AU-13	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-14	AU-14	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-TB-02	UE-TB-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-12	AU-12.A	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-12	AU-12.B	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-03	UE-CA-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-07	UE-CA-07.1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-08	UE-CA-08.1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-09	UE-CA-09	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-29	AU-29	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-11	UR-11	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-16	AU-16	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-42	AU-42	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-EC-03	UE-EC-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-EC-01	UE-EC-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-EC-02	UE-EC-02-1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-EN-01	UE-EN-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-EN-01	UR-EN-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-EN-04	UR-EN-04	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-EN-05	UR-EN-05	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-EN-03	UR-EN-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-2	UR-2	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-1	UR-1	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-04	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-8	AU-8	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-9	AU-9	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-17	AU-17	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-18	AU-18	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-19	AU-19	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-20	AU-20	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-21	AU-21	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-31	AU-31	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CE-01	UE-CE-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-24	AU-24	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-38	AU-38	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-39	AU-39	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-40	AU-40	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-41	AU-41	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-23	AU-23	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-14	AU-14	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
U	SUC-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-ES-02	UR-ES-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-01	UE-CA-01	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-02	UE-CA-02	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-03	UE-CA-03	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-37	AU-37	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-26	AU-26	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
UR-12	UR-12	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste



AU-25	AU-25	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-11	AU-11	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-27	AU-27	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste
AU-28	AU-28	SUC	No incluido en UE	-	Sin desajuste

En este tipo de suelo no se creará ninguna V.P. con el tramite de la Adaptación

### **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**

Se han considerado como suelo urbano no consolidado, aquellos suelos urbanos de actuación sistemática (AU y UE) delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas que aun no han iniciado, o no han culminado, el proceso de urbanización aunque, en algunos casos, hayan iniciado la tramitación y/o cuenten ya con la aprobación de los instrumentos de desarrollo urbanístico requeridos por dichos planeamientos.

A continuación se identifican los suelos considerados.

Denominación NN.SS. vigentes	Denominación en Adaptación parcial	Cambio categoría del suelo	Observación	Previsión de nueva V.P. (nº viviendas)	Desajustes Observados en Delimitación
UE-AL-01	UE-AL-02	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-04	UE-PN-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-TA-01	UE-TA-01	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-TA-01	UE-TA-02	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-AL-01	UE-AL-02	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-PN-04	UE-PN-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-TA-01	UE-TA-01	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-TA-01	UE-TA-02	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-2	UE-2	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-2	UE-02	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-01	UE-RO-01	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-03	UE-RO-03	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-04	UE-RO-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-05	UE-RO-05	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-06	UE-RO-06	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-07	UE-RO-07	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-08	UE-RO-08	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-09	UE-RO-09	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-10	UE-RO-10	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-RO-11	UE-RO-11	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-LP-03	UE-LP-03	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-LP-04	UE-LP-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-PI-04	UE-PI-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-CO-02	UE-CO-02.2	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
AU1	UE-01	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
AU2	UE-02	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-NP-08	UE-NP-08	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UR-ES-01	UR-ES-01	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-05	UE-CA-05	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-07	UE-CA-07.2	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-08	UE-CA-08.2	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-EC-02	UE-EC-02.2	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste



UE-EC-04	UE-EC-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
AU-10 a	UE-10a	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
AU-10 b	UE-10b	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste
UE-CA-04	UE-CA-04	SUNC	Incluidos en UE	-	Sin desajuste

En este tipo de suelo no se creará ninguna V.P. con el tramite de la Adaptación

La diferencia entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable ordenado es más que nada nominal y está en la clasificación que le da el planeamiento vigente. La diferencia entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado es que el segundo requiere normalmente de ordenación vía plan parcial.

### **Suelo Urbanizable Ordenado (SURO)**

Los suelos urbanizables no ordenados son aquellos suelos urbanizables (UR) delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas que, contando con Plan Parcial definitivamente aprobado, aun no han culminado el proceso de urbanización.

A continuación se identifican los suelos considerados:

<b>Denominación NN.SS. vigentes</b>	<b>Denominación en Adaptación parcial</b>	<b>Cambio categoría del suelo</b>	<b>Observaciones</b>	<b>Previsión de nueva V.P. (nº viviendas)</b>	<b>Desajustes Observados en Delimitación</b>
UR-17	SURO-17	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-TQ-01	SURO-TQ-01	SURO	Aprobado P.P.O.	247	Sin desajuste
UR-PI-01	SURO-P1-01	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-TA-02	SURO-TA-02	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
MOD. NNSS	SURO-IND-04	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-13	SURO-13	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-EC-02	SURO-EC-02	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-EC-03	SURO-EC-03	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-6	SURO-6	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-EN-02	SURO-EN-02	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UE-EN-02	UE-EN-02	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-EN-06	SURO-EN-06	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-CE-02	SURO-CE-02	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste
UR-CA-01	SURO-CA-01	SURO	Aprobado P.P.O.	-	Sin desajuste

El sector SURO-TQ-01 cuenta con una dotación de 247 viviendas de V.P. Las mismas que contenía el P.P.O. aprobado en 2006. No suponen un incremento viviendas protegidas respecto a las ya previstas antes de la Adaptación Parcial.

### **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)**

Los suelos urbanizables sectorizados son aquellos suelos urbanizables (UR) delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas que aun no han iniciado el proceso de transformación urbanística o que habiéndolo iniciado aun no cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado.



A continuación se identifican los suelos considerados.

Denominación NN.SS. vigentes	Denominación en Adaptación parcial	Cambio categoría del suelo	Observaciones.	Previsión de nueva V.P. (nº viviendas)	Desajustes Observados en Delimitación
UR-RO-01	SURS-RO-01	SURS	Sin P.P.O. aprobado	21	Sin desajuste
UR-14	SURS-14	SURS	Sin P.P.O. aprobado	16	Sin desajuste
UR-TB-02	SURS-TB-02	SURS	Sin P.P.O. aprobado	34	Sin desajuste
UR-TB-03	SURS-TB-03	SURS	Sin P.P.O. aprobado	-	Sin desajuste
UE-EC-01	SURS-EC-01	SURS	Sin P.P.O. aprobado	125	Sin desajuste
UR-10	SURS-10	SURS	Sin P.P.O. aprobado	30	Sin desajuste

En este tipo de suelos se prevén un total de 226 viviendas de V.P.

En consecuencia, el saldo de nuevas Viviendas de Protección que el Planeamiento Adaptado incorpora es de 226 contenidas la mayoría en sectores que históricamente no han contado con la suficiente iniciativa para desarrollarse. Dado que decreto 11/2008 se aprueba con objeto de poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, no parece que en el caso de la Adaptación Parcial de las NN.SS, de Alhaurín de la Torre haya conseguido este objetivo. Esta capacidad de la Adaptación Parcial se ha visto limitada porque una mayoría de los sectores previstos en las NN.SS. vigentes se han desarrollado a día de hoy.

Por otra parte, la actuación de contenido residencial con destino mayoritario a V.P. prevista por el POTAUM para el municipio en el área de Oportunidad B3. Valle del Guadalhorce. Alhaurín de la Torre, tendrá que tramitarse como una modificación del Planeamiento tras la aprobación de la Adaptación, conllevando más demora en el tiempo la materialización de suelos para albergar este uso.

#### **Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, o Suelo No Urbanizable Común (SNU-NR).**

Se han considerado de este tipo, todos aquellos suelos no urbanizables (NU) contemplados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas. El Sector de Suelo Urbanizable UR-15 (Cortijo Blanco) de las NNSS pasó a ser reclasificado como NU mediante la oportuna Modificación de planeamiento.

Algunos enclaves del suelo NU del planeamiento vigente han sido incluidos en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección según se justifica a continuación.

#### **Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-PE).**

Se han considerado dentro de este tipo de suelos, todos aquellos suelos no urbanizables especialmente protegidos por la planificación urbanística vigente



(Normas Subsidiarias) identificados por estas como NUP (protección de acuíferos y/o valores paisajísticos y geomorfológicos) y NUP (protección agrícola) que en la adaptación parcial se identifican respectivamente como SNU-PE (PA) “protección ambiental” y SNU-PE (PG) “protección agrícola”.

La protección de dichos suelos proviene asimismo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga. En consecuencia los suelos SNU-PE (PA) y SNU-PE (PG) identificados por la presente Adaptación Parcial corresponden a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística a la que se refiere el Art.46.2.b LOUA.

En efecto, el ámbito del SNU-PE (PA) se corresponde con el complejo serrano “Sierra de Mijas” (CS-3) contemplado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, mientras que la delimitación del SNU-PE (PG) corresponde al espacio protegible “Regadíos del Guadalhorce”, identificado por el mencionado PEPMF y grafiado en la Revisión de las NNSS de 1990.

En el planeamiento general vigente no se contempla, sin embargo, la protección correspondiente a la “Sierra de Cártama” (CS-16), que sí fue previamente identificada por el citado Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga. Entendiendo que ello se debiera a un error de restitución gráfica de dicho PEPMF sobre la planimetría de las NNSS, motivado por su escasa afección al T.M. de Alhaurín de la Torre, la Adaptación Parcial ha optado por incluirla efectivamente en el SNU-PE (PA).

Sobre dichos suelos protegidos (NUP) del planeamiento vigente no han sobrevenido circunstancias que, oficialmente, hayan alterado la delimitación de dichos ámbitos de especial protección si bien los encauzamientos del Río Guadalhorce y del Arroyo del Valle, que atraviesa el municipio de Oeste a Este, han debido reducir la inundabilidad de los suelos interiores al SNU-PE (PG), tal como se contempla en los trabajos de redacción del PGOU que aun no ha alcanzado la aprobación inicial.

Por otra parte en el interior del SNU-PE (PA) se ha producido, con carácter sobrevenido al planeamiento general, la aprobación del Plan Especial de restauración, reforestación y puesta en valor de las canteras de la Sierra de Alhaurín de la Torre cuya delimitación física ha sido identificada gráficamente como P.E.N.U. (plan especial aprobado en suelo no urbanizable) en la planimetría de la presente Adaptación Parcial.

Por lo que se refiere al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica únicamente ha sido identificado el dominio público de los cauces hidráulicos y vías pecuarias que ya figuraban en el planeamiento vigente -elementos que por su pertenencia al citado dominio público se adscriben al Suelo No Urbanizable de Especial protección y que se presentan en la Adaptación Parcial como SNU-PE (DPH) y SNU-PE (VP) -ya que no han existido efectos sobrevenidos a dicho planeamiento, por deslindes o



delimitaciones contempladas sobre dicho dominio público, mediante proyectos de planificación sectorial.

Asimismo en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección han sido incluidos e identificados como SNU-PE (ARQ) los suelos sujetos a protección arqueológica que se contemplan en la Normativa Urbanística del planeamiento general vigente (Revisión de las NNSS de 1990) aunque no figuraban grafiadas en la planimetría de dicho planeamiento general.

En este sentido se hace constar que en los planos de la adaptación parcial se han grafiado todos los suelos no urbanizables antes descritos identificándolos, en la leyenda de dichos planos, bajo las dos categorías globales de SNUNR y SNUPE y significando, independientemente, los tres enclaves de protección arqueológica circunstancialmente ubicados en el suelo no urbanizable.

### **Afecciones sobrevenidas**

---

Como hemos comentado, solo se incorporan afecciones sobrevenidas previas a la adaptación. Con buen criterio, se han considerado afecciones sobrevenidas, con afección a suelos no urbanizables (aunque también a suelos urbanos y urbanizables), las servidumbres aeronáuticas (huella acústica y radar MGA) y el trazado de la nueva ronda Oeste de Málaga.

Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga han sido identificadas en la planimetría de la adaptación parcial. Concretamente las “servidumbres del radar MGA de Málaga” se contemplan en la Orden PRE/2285/2008 de 23 de Julio (BOE 31.07.08) y la “huella acústica” (que se identifica como “SA”) corresponde a las isófonas del aeropuerto de Málaga Leqdía (65 dBA) y Leqnoche (55 dBA) facilitadas por AENA tras reunión de 12.07.07 relativa al Plan de Aislamiento Acústico del Aeropuerto de Málaga.

Por último cabe indicar que la nueva ronda oeste de Málaga y su afección respecto a la edificación se ha grafiado en los planos de Ordenación Adaptada.

Lo que se expone a los efectos oportunos, en relación con la participación pública en el proceso de planeamiento urbanístico.

27 de Abril de 2009

Firmado

D. Francisco San Martín Olea

Decano Presidente del Colegio de Arquitectos de Málaga