



INFORME-ALEGACIÓN

PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

Analizados los **fundamentos, objetivos** y los **contenidos informativos y normativos** del **Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía**, particularmente en lo referente a la **Provincia de Málaga**, por parte de la **Comisión de Urbanismo** del Colegio de Arquitectos de Málaga se hace constar lo siguiente a modo de **INFORME** refundido de todas las **reflexiones y aportaciones** efectuadas por los colegiados que se citan que han participado en dicha **Comisión**:

1. SOBRE LA PROCEDENCIA DEL PLAN Y SUS OBJETIVOS

- El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (**PPCLA**) fundamenta su **oportunidad y procedencia** en las disposiciones del **Decreto-Ley 5/2012** que incorporó a la LOTA (**Ley 1/1994**) la citada figura de ordenación territorial con rango normativo interpuesto entre el **POTA** y los **POT_{SR}**. Asimismo el **D-L 5/2012** programó detalladamente el procedimiento de elaboración y aprobación del referido **Plan de Protección** que, en cumplimiento estricto de ello, se somete en la actualidad al trámite de **Información Pública**.

El citado **Decreto-Ley** ha creado esta figura con el objetivo de salvaguardar los **intereses autonómicos** presentes en el litoral de forma que se garantice la **protección y puesta en valor** de la franja más próxima a la costa, y se mantengan libres de urbanización los **espacios no edificados que no sean necesarios** para la normal expansión de nuestros pueblos y ciudades, propiciando un **desarrollo urbanístico sostenible** adecuado a la **capacidad de acogida** del territorio.

- El denominado “**Corredor Litoral**” se ha hecho **coincidir** con la Zona de **500 m. de influencia** del DPMT contemplada históricamente por la **legislación de Costas**, y recientemente también por la **legislación urbanística**, por lo que tratándose de un **ámbito territorial** de evidente **alcance supramunicipal** requiere de **criterios específicos** de ordenación urbanística que, en cualquier caso, habrían de incardinarse en las **directrices** aplicables a la **ordenación global del territorio colindante** y no limitarse tan estrictamente como se ha optado (con excepciones muy puntuales y casi anecdóticas) a la **franja uniforme** de los citados **500 m.** paralela a la costa.

En relación con ello cabe recordar que, **en fechas relativamente recientes** los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (**POT_{SR}**), formulados precisamente casi en exclusiva para los **municipios costeros**, han podido establecer, y de hecho **han establecido**, los **criterios para la ordenación urbanística**, incluidas las oportunas **protecciones**, del territorio litoral.



Por lo tanto, en ese sentido, no estaría justificada la **necesidad** de un nuevo “...instrumento específico de protección que aborde el corredor litoral en su integridad a la escala adecuada, a fin de servir de orientación a los planes municipales en su ordenación detallada...” sino seguramente la **revisión o modificación puntual** de los referidos **POTs** evitando así la proliferación de **figuras e instrumentos** que con **finalidades similares** o idénticas se **superponen**, se **contradicen**, posiblemente se **desvirtúen** entre sí y que, en muchos casos, ni siquiera resultan **operativas**.

Pero la realidad es otra, **los POT_{SR} no entraron**, porque realmente no podían, en los **suelos urbanos y urbanizables** o, mejor dicho, no contemplaron determinaciones en materia de **clasificación del suelo** (es decir no analizaron en medida alguna el **territorio vacante** clasificado como **urbanizable**, ni en el litoral ni en ninguna otra localización) ni siquiera, **tampoco**, en cuanto a la **necesaria modulación** de la forma de aplicar la **Norma 45 del POTA** que este había delegado precisamente en los **POT_{SR}**. Es decir, los citados POTs **se limitaron** a estudiar y proteger, con bastante frecuencia, los **suelos no urbanizables** existentes ya que la **intervención** sobre los suelos **urbanizables ya clasificados** se entendía expresamente atribuible en exclusiva a la **ordenación urbanística**.

- El **Decreto-Ley 5/2012**, formulado casi en paralelo con las nuevas **disposiciones estatales sobre Costas**, pretende romper de forma **jurídicamente discutible** (simplemente nos remitimos para tal apreciación a las iniciativas publicadas de recursos planteados contra el citado D-L ya que el presente **INFORME** carece de contenido jurídico alguno) con ese **criterio normativo** preexistente (*la ordenación territorial no puede entrar en materia de ordenación urbanística*) y hace legítima, mediante la **modificación de la LOTA**, la aplicabilidad de un nuevo instrumento (**PPCLA**) que permite ordenar la **desclasificación de suelos urbanizables** del planeamiento urbanístico en vigor, es decir, adoptar en definitiva determinaciones en materia de **clasificación de suelos** a través de un **planeamiento territorial** que, por cierto, **se autodefine** como exclusivamente “**de protección**” y no como “**de ordenación**” (supuestamente de mayor alcance). Curiosamente los **POT_{SR}** sí que son planes “**de ordenación**” y, pese a ello, **no pueden entrar** en esa materia “urbanística” (clasificación y/o desclasificación de suelos).

En relación con la **reflexión** anterior hemos de hacer constar que la **asimilación a los PDUSC de Cataluña** utilizada por los redactores del **PPCLA** en las actividades públicas de **exposición y presentación** del Documento, a los efectos de **justificar la viabilidad de las desclasificaciones de suelo** propuestas, parten de una **base errónea** y es que dichos instrumentos de ordenación de alcance **supramunicipal**, y consecuentemente de **competencia autonómica**, tienen allí el rango de **planeamiento urbanístico** por lo que, efectivamente, poseen **atribuciones** en materia de **clasificación de suelos**, lo que en Andalucía no es exactamente así: el **PPCLA** pese al **D-L** es una figura de “**planificación territorial**” y “**de protección**” que en nada parece diferenciarse de un **Plan Especial de alcance supramunicipal**, de los contemplados en la propia **LOUA**, y por ello **sin atribuciones** en cuanto a **clasificación de suelos**. Creemos **muy discutible** que un **planeamiento territorial** pueda establecer o imponer **determinaciones** que corresponden a la **ordenación estructural del planeamiento urbanístico en vigor**, si bien se trataría de una cuestión **no imputable al Plan** sino seguramente al **Decreto-Ley 5/2012**.



Pero en efecto, siendo **discutible jurídicamente** la citada determinación normativa de imponer la **desclasificación de sectores de suelo urbanizable**, aunque en cualquier caso es **legítima actualmente** según la modificación introducida en la **LOTA**, resulta aun **más polémica** desde nuestro punto de vista la decisión del Plan de identificar la **problemática del “corredor del litoral”** de Andalucía (y **de Málaga en particular** como caso más **paradigmático**) con la **necesidad de “protección”** de los puntuales **suelos vacantes** (urbanizables) e inconexos existentes en la Zona de influencia del DPMT (ni más al Norte ni más al Sur de los 500 m.) y, por supuesto, **sin analizar las fortalezas y debilidades de la conurbación existente** (suelos urbanos y consolidados) y de sus infraestructuras que para el documento merecen sólo una **valoración negativa** en bloque; cuestión que resulta especialmente chocante toda vez que tanto el **suelo ocupado** como el **vacante, con sus características e indicadores urbanísticos**, son con muy puntuales excepciones los contemplados por **PGOUs definitivamente aprobados por la propia Comunidad Autónoma** tras **largos procesos** administrativos y un “sinnúmero” de **controles e informes** sectoriales.

Aspectos tales como la **densidad, usos, infraestructuras, calidad arquitectónica, características** originales, naturales y ambientales del territorio **supuestamente destruidas, especialización turística** del conjunto, **actividad económica** que ha propiciado y que deba mantenerse o reconducirse, etc. que identifican al **corredor litoral** de la Provincia de Málaga **no son objeto de análisis alguno** en un Plan cuyo **objetivo único** debió ser tal como le encomienda el Decreto la **PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL** (y no solo la preservación, supuestamente en su estado natural de pequeñas áreas vacantes y puntuales de suelo urbanizable no desarrollado) en beneficio explícito de su **“atractivo turístico”** como **“actividad económica”**.

- Pero es que, **en última instancia** tampoco **“se protege”** de forma relevante **territorio alguno**. En efecto el litoral provincial presenta **110 enclaves “vacantes”** de urbanización de mayor o menor entidad, de ellos **24** ya son actualmente **suelos no urbanizables** y otros **28** son **Sistemas Generales** (de áreas libres en su mayoría) y por lo tanto que en muchos casos se trata de suelos en cierto modo ya **“preservados”** con carácter previo al **PPCLA**. En consecuencia los ámbitos de **suelo urbanizable** propiamente dicho **sin desarrollo urbanístico** son realmente **58** y de ellos resultan totalmente **“desclasificados”** **12** sectores y **parcialmente** otros **5**, es decir solo un total de **17 enclaves afectados** en mayor o menor medida.

Es decir la **consecuencia única y exclusiva** de la aprobación del Plan de Protección del Litoral de Andalucía en Málaga, para cuya formulación ha habido que **cambiar la LOTA**, será que **solo 17 enclaves de un total de 110** identificados han sido **desclasificados** e incorporados al **nuevo suelo protegido** propuesto por el propio **PPCLA**, lo que equivale a la **supresión** de un máximo de **4.000 viviendas** frente a las **59.000** posibles **previstas** por los planes generales de ordenación urbanística en esos dichos **suelos urbanizables no desarrollados** del corredor litoral. Sin duda una **escasa protección** para quienes esperaban del Plan la **efectiva y decidida protección del corredor litoral**.



Y por otra parte, **según la normativa del propio Plan**, en dichos **suelos desclasificados** y supuestamente **protegidos** (en todos los casos por resultar todos los enclaves calificados como **PT-2**) se permitirán **hoteles, campings, equipamientos turísticos, invernaderos...** y, aunque solo **excepcionalmente** y en determinadas condiciones, también **urbanizaciones residenciales**. En definitiva con carácter global la **protección introducida** resulta evidentemente **irrelevante** más allá del **perjuicio individual** causado en su caso, a los propietarios de los suelos afectados, que aquí no nos corresponde analizar.

Entendemos que por sí sola la preservación por el el **PPCLA de determinados enclaves**, al menos en lo que afecta a la Provincia de Málaga, **no significa necesariamente proteger el corredor litoral**, ni responde en su totalidad a los **objetivos de protección del plan**, y no solo porque los **nuevos suelos** objeto de protección territorial sean **escasos y contados** (realmente tampoco quedan muchos espacios vacantes a preservar) sino porque **el problema a resolver** a estas alturas en este territorio, de cara **al mantenimiento y protección de la actividad económica** que lo sustenta, debiera estar más relacionado con la **reconducción y reinversión del modelo** a partir de la **realidad urbana** existente y predominante: el suelo urbano y sus infraestructuras, el saneamiento integral entre ellas, e incluso el propio **DPMT**.

Con toda seguridad existe aun en la zona suficiente **suelo urbano (SUNC** fundamentalmente) pendiente de desarrollo como para **articular y promover** un apasionante y ambicioso **estudio de regeneración urbanístico-turística** de la Costa del Sol en su globalidad que, con independencia de **competencias administrativas** en su desarrollo y ejecución, establezca las bases y directrices de la **ordenación y protección del territorio litoral** para su desarrollo consensuado y compartido por las diferentes administraciones según sus competencias. Se recuerda a tales efectos la vigencia de la **Ley estatal de las “Tres R”** que seguramente habría ya que ir poniendo en práctica y que, pese a sus **afecciones** a algunas determinaciones de la propia **LOUA**, aun se desconocen los **criterios prácticos de aplicación** por parte la **administración autónoma andaluza**.

- Evidentemente la **“prohibición” de edificar 4.000 posibles viviendas** sobre un total previsto de **59.000**, la sustitución de **17 sectores residenciales** por posibles invernaderos, *hoteles* o camping (por cierto los edificios “turísticos” y sus anexos, por sí mismos, no garantizan la protección del territorio y del paisaje más que otras posibles edificaciones), y la **crítica “por defecto” a la conurbación existente** (la Ciudad del Sol que decía el POT de la Costa Occidental) **sin profundización alguna** en el estudio de su **constitución y estructura**, la absoluta carencia de **programación de actuaciones**, de estudios de **evaluación económica** de las mismas, y de **propuestas de solución** a problemas históricos y latentes del corredor litoral (**playas, saneamiento, chiringuitos, tren de cercanías...**) no permiten identificar al **PPCLA** precisamente como un **plan de protección del litoral** sino más bien como un **simple plan de desclasificación urbanística** de algunos suelos urbanizables. Reivindicamos por lo tanto, de un **plan territorial del corredor litoral** (concebido para interponerse entre el POTA y el POT_{SR,p} que pretende **proteger el TURISMO, el PAISAJE y el TERRITORIO**), que no se limite al estudio de los **suelos no edificadas**: el **litoral mediterráneo** está históricamente relacionado con los **asentamientos urbanos**; el plan tiene que ser un documento **más complejo y transversal** y que se incardine en el marco de la propia **Estrategia de Paisaje de Andalucía**.



- El fenómeno **turístico-urbanístico** de la **Costa del Sol**, caso paradigmático del desarrollo turístico de nivel internacional, no puede ser **condenado sin redención** precisamente cuando, paradójicamente, pretende ahora salvaguardarse como **actividad económica**.

Seguramente **no hacía falta** este Plan de **PROTECCIÓN**. Para ello la LOTA, la LOUA, el POTA, los POTS, las leyes sectoriales y las propias técnicas urbanísticas probablemente sean más que **suficientes** (para **recomendar a los PGOUs** que para cumplir con el **40-30 del POTA** eviten clasificar suelos en el **corredor litoral** - quizás una de las determinaciones más significativas del **PPCLA** – probablemente no resultaba necesario el **Decreto-Ley** ni el **Plan de Protección**), pero seguramente urgía avanzar en la aplicación del **40-30 del POTA**, intervenir en el debate sobre los usos del litoral, y en ese contexto la **desclasificación testimonial** de algunos suelos encaja bien en la **idea de protección** encomendada al Plan. De hecho el **PPCLA** se ha **presentado públicamente** por la propia C.A, como un plan que fue **atacado injustamente desde su misma formulación**, por ayuntamientos y propietarios de suelo, **injustamente** porque, como puede comprobarse “...*la protección que propone es mínima y prácticamente no frena ningún desarrollo urbanístico...*” (sic) y además “...*los suelos que se afectan no han contado con iniciativa urbanizadora desde hace muchos años (especulación)...*” ¿habría sido mejor entonces que se hubiesen desarrollado las **casi 60.000 viviendas** pendiente autorizadas por los **vigentes PGOUs** que, por cierto, se encuentran legítimamente **aprobados definitivamente por la propia Comunidad Autónoma?**

- Es **paradójico**, por otra parte, que **suelos litorales**, algunos clasificados como sectores “**urbanizables**”, a los que se les reconoce en el **diagnóstico** del propio Plan **valores ambientales y paisajísticos** (en Marbella y Málaga fundamentalmente) **no resulten** en definitiva **protegidos** tal vez porque **pertenecen a municipios con PGOUs adaptados a POTA y LOUA**, lo que no les excluye del **ámbito de actuación** predeterminado por el **Decreto-Ley** y por el propio **PPCLA**. Así en Marbella se observan diferentes **piezas vacantes** que seguramente no se protegen por constituir **vacíos que interrumpen la continuidad de la trama urbana** dominante a completar, pero es ese un criterio que **en otros lugares** ha servido precisamente para justificar **lo contrario** (Casares p.ej.), lo que evidencia que el **PPCLA** no utiliza **criterios** suficientemente **objetivos y homogéneos** a efectos de su “**única finalidad**” predeterminada: la **protección del corredor litoral**.

Por otra parte **otros suelos vacíos** en Benalmádena y Torremolinos p.ej., que seguramente **por otros motivos**, responderían adecuadamente a los **objetivos del PPCLA** como una **conexión litoral-interior** a través de territorios recuperables en el caso de Benalmádena, o la formalización definitiva de un **sistema de espacio libre litoral** propiamente dicho en el único tramo realmente no incorporado al desarrollo urbano en la **conurbación Málaga-Costa del Sol Occidental** como el constituido por **Cizaña-Golf-Arraijanal-Desembocadura del Guadalhorce** (salvando la intrusión de Guadalmar) cuyos **valores** reconoce el propio Plan pero que, en definitiva, **no son atendidos decididamente** al no resultar afectados los enclaves “**La Cizaña**”, tanto en Málaga como en Torremolinos, y habiendo **prevalecido** probablemente **otros criterios no explícitos** sobre los estrictamente **proteccionistas** a los que supuestamente debió someterse el **PPCLA** por propia **autodefinición**.



- El **PPCLA** parece ser uno más de los **instrumentos normativos** de la Junta de Andalucía, relativos a la **ordenación territorial y urbanística**, que caracterizan su tendencia normativa en los últimos años. Tras la **inactividad en materia de Ordenación del Territorio** desde la entrada en vigor de la LOTA (1994) y el **fracaso de las expectativas de la LOUA** al respecto de la **adaptación del planeamiento general** (en gran parte motivado por la inclusión en última instancia en el POTA de la **Norma 45**), se han sucedido casi ininterrumpidamente una serie de **iniciativas correctoras** que, en realidad, no han cubierto ni siquiera sus propias **expectativas**:
 - El **Decreto 11/2008** que trataba de maquillar la prácticamente inexistente **adaptación de los PGOU a la LOUA** mediante la figura “**adaptación parcial**” que al menos llevara al planeamiento a incorporar explícitamente la obligación de reserva de vivienda protegida en cualquier caso **impuesta por la LOUA**. Pese a lo declarado en la **Memoria del propio PPCLA** que “...en los últimos años, por la Comunidad Autónoma y por los municipios se ha realizado un importante esfuerzo en adecuar los planeamientos a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo que ha permitido **¿calificar? suelo para la construcción de unas ¿285.000 viviendas protegidas?...**”, lo cierto es que ese suelo no se encuentra disponible y **ni siquiera cuenta con calificación** detallada por la ordenación urbanística correspondiente. Y por si fuera poco la **Ley estatal “RRR”** ha dispuesto la **suspensión** de dicha **reserva** obligatoria por motivos obvios.
 - El **Decreto 2/2012** sobre construcciones existentes en **suelo no urbanizable**, la **Ley 2/2012**, mediante la que se incorporan a la **LOUA** las especificaciones de la **Ley estatal de suelo** (RDL 2/2008) entre otras **nuevas determinaciones** propias y el actual **Decreto-Ley 5/2012** son muestrarws representativas de esta tendencia. Este último, bajo la **apariencia** de una **iniciativa para proteger el litoral**, es en realidad un **ultimátum** a los municipios que no han adaptado aún su **PGOU** al **POTA**, ni a la propia **LOUA**, es decir a casi todos (**costeros o no**), para que lo hagan y que **eviten** en lo posible aplicar la clasificación de **suelo urbanizable en el corredor litoral**. El conjunto de **Decreto + Mod. LOTA + PPCLA** aparenta mostrar una **decidida operación de protección** de nuestro litoral y/o de su **utilización turística** cuando en realidad es un **estudio fragmentado e inconexo** de dicho territorio (el suelo consolidado también es corredor litoral y no necesariamente contrario a los intereses turísticos) que, tal como reconoce el propio Plan, terminará albergando a **más de la mitad de toda la población andaluza**.
- En definitiva, y en resumen. la referida franja de **influencia del litoral** va a seguir siendo el **ámbito urbano más tensionado** del territorio andaluz y sin embargo, como tal, ha **sido excluido del PPCLA**, por ello creemos que con independencia de que finalmente se consiga o no el **objetivo específico implícito** de que “**se adapte el planeamiento general**” municipal, este **Plan de Protección** por sí mismo **no atiende a su finalidad explícita** de proteger el litoral, sobre todo en un territorio como el de **Málaga** donde la existencia ya de **espacios vacantes urbanizables a preservar** es anecdótica e **irrelevante**, tal como se deduce también de la propuesta del propio **PPCLA** que “**protege**” tímida y **parcialmente** un máximo de **17 enclaves** frente a los **58 suelos urbanizables aún no desarrollados**.



El PPCLA tiene como **otro objetivo explícito**, habida cuenta de su carácter constitutivo como un plan derivado del POTA y con mayor rango normativo que los POT_{SR}, el de **propiciar el desarrollo urbano compacto**, pero ¿sin entrar en el **estudio del suelo urbano** existente? ¿sin dirigir la actuación sobre los suelos urbanos aún **no consolidados**? ¿sin permitir **incrementos de densidad**?... ignoramos como puede deducirse que el PPCLA promueve la “**ciudad compacta**” a no ser que se entienda como tal la “**liberación**” de la **protección** para no menos de **55.000 nuevas viviendas** que aún podrían construirse en los **41 enclaves** de suelo urbanizable del litoral malagueño que resultan “**desafectados**” de protección.

2. LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PLAN. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO

- El PPCLA no analiza en ningún momento las **consecuencias económicas**, positivas o negativas, que pudieran derivarse de sus **determinaciones**. Es más la separata del Documento denominada **MEMORIA ECONÓMICA** contiene sorprendente y exclusivamente el siguiente texto: “**Dado el carácter de instrumento de protección, el Plan no contiene propuestas de actuación evaluables económicamente, ni por tanto plazos de ejecución y orden de prioridades**”. La sensación es que el Documento se vio precisado desde su inicio de incluir una **Memoria Económica** (seguramente en coherencia con lo dispuesto por el **Art. 43.g del Decreto-Ley** en relación con el contenido del Plan “...las provisiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del Plan...”.) que en última instancia se decidió **no incorporar**. De no ser así no se entiende porqué dicha **MEMORIA ECONÓMICA** aparece enunciada en el **índice** del Documento (que se reproduce a continuación), como un capítulo más del mismo. En efecto:

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN
PLANO DE ORDENACIÓN
MEMORIA ECONÓMICA
NORMATIVA

(por cierto obsérvese, en ese mismo contexto **INDICE-CONTENIDOS** del Plan, que la argumentación utilizada por los redactores para **justificar** que el PPCLA no puede entrar en materia de **ordenación territorial** propiamente dicha del litoral, por tratarse exclusivamente de un **plan de protección**, resulta **contradicha** por la misma identificación de sus documentos: Memoria de **ORDENACIÓN**, plano de **ORDENACIÓN**...)

En nuestra opinión la “**protección**” del litoral que, entre otras **finalidades**, debe perseguir favorecer el **mantenimiento y la dinamización turístico-económica** de la región (y de la Costa del Sol se supone) como **actividad productiva básica** de la propia C.A. estrechamente vinculada con el **urbanismo y a la ordenación del territorio**. Sin embargo no se aporta ni un solo dato no se incluye **análisis económico alguno**, ni se valoran **inversiones a realizar** ni rentabilidades a obtener, y ni mucho menos **se programan ni planifican** actuaciones o proyectos que materialicen las protecciones supuestamente implantadas por el Plan. (En este sentido insistimos en el **papel fundamental** que juega el **saneamiento integral** de la costa en el **carácter ambientalista de la protección** que, en definitiva, es el que **caracteriza al PPCLA** aunque sus determinaciones **informativas y propositivas** lo ignoran absolutamente).



El **clima** y su **localización** en el entorno regional, más allá de su **calidad paisajística y ambiental** de origen seguramente **no muy significativa** (aquí no había un Coto de Doñana, o un Cabo de Gata, ni unas playas impresionantes...) dieron lugar en la **Costa del Sol** a la **actividad turístico-económica** más importante de Andalucía y de España que posiblemente ya esté **agotada** y haya que **reinventar**, pero que si aún queda **algo que proteger**, cualquier que sea el motivo, no basta con grafiar un **símbolo PT** en un plano, hay que **fomentar y planificar** actividades económicas, turísticas y de **puesta en valor** de dicha protección.

- La **ausencia de Gestión** y de **estudios económicos** en el PEPMF p.ej, como en otros **planes territoriales y urbanísticos** ha significado en la práctica **ausencia de protección efectiva** alguna. La protección también requiere de **inversiones** si se pretende que mediante dichas **medidas de protección** se mantenga y potencie el Turismo como **fuerza de ingresos**. En definitiva la **Memoria Económica** inicialmente prevista en el Plan nos parece **imprescindible** en paralelo con las **previsiones de desarrollo, ejecución y seguimiento** a las que se refiere el **Decreto-Ley 5/2012** que lo sustenta.

Por otra parte la **desclasificación de suelos** contemplados por los **instrumentos de planeamiento vigentes** (vigencia **indefinida** por cierto según la legislación urbanística) ¿no propiciaría en algún caso **derechos indemnizatorios**? ¿se han contemplado los casos de **planes en tramitación**? ¿se ha comprobado si los **SUO** afectados se encuentran o no en cumplimiento de sus **planes de etapas**? Indudablemente tales **estudios**, que entendemos **imprescindibles**, no figuran desde luego en modo alguno en el **Documento**.

Pero ¿qué ocurre con los **excesos de aprovechamiento** y los **10% AM** de los PGOU's "en vigor" que desaparecerían al resultar **desclasificados** los correspondientes sectores de **suelo urbanizable**? ¿se han **evaluado** las consecuencias o han sido **obviadas** directamente?. Si los sectores afectados fueran depositarios de **excesos de aprovechamiento** el perjuicio se derivaría en terceros: los propietarios de **sistemas generales** que, lógicamente reclamarían sus derechos a los ayuntamientos... y ello sin contar con la incidencia derivada en la imposibilidad de **obtener y ejecutar** esos sistemas generales **previstos por los PGOU's**. Al parecer el **PPCLA** ignora esa posible **problemática** que, con independencia de su afección real, requiere al menos de **análisis y contemplación** por el Plan con las correspondientes **adopción de medidas** y **evaluación económica** en su caso.

Podría argumentarse que un **Plan "de protección"** no puede entrar en esa materia, pero en ese caso tampoco podría entrar en materia de **clasificación de suelos** (desclasificación en este caso). Se trata de simple **coherencia urbanística**, de aplicar el "principio" no escrito de "**credibilidad urbanística**": cada instrumento de planificación tiene su lugar y su función, si el **PGOU** es **vigente indefinidamente** tienen que encomendarse sus **rectificaciones**, en su caso, a las correspondientes **innovaciones de planeamiento urbanístico**, y si la **ordenación territorial** es la que impone tales rectificaciones tendrá que **valorar su viabilidad** en todos sus aspectos. En caso contrario se arriesga a ser **rechazado** y/o incluso **recurrido** por los afectados sean **públicos o privados**.



3. LA NORMATIVA DEL PLAN

Por lo que se refiere a las **propuestas concretas** del Plan y sus **determinaciones normativas**, dejando al margen las **consideraciones de carácter general** ya enunciadas que en realidad constituyen la base del presente **INFORME**, de los **estudios sectoriales** realizados en el marco de la **Comisión de Urbanismo colegial** para los diferentes **tramos costeros** Manilva-Casares-Estepona, Marbella-Mijas-Fuengirola-Benalmádena-Torremolinos, Málaga, Rincón de la Victoria-Vélez Málaga-Algarrobo y Torrox-Nerja, y del propio **análisis específico** de la normativa se observan algunas **cuestiones puntuales** que, en todo caso, son extensibles por su **interés general** al análisis conjunto del Documento. En efecto:

- Se valora la aportación en el propio **PPCLA** y en su **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** de una **amplia documentación informativa** que permite mediante **fácil lectura** de fichas y plano el **conocimiento**, seguramente suficiente a los efectos del Plan, **de la totalidad del litoral andaluz** y las características naturales de sus **espacios “vacíos”**. La presentación de toda la costa a través de un **único plano** y de un tratamiento informativo homogéneo constituye una novedad y un **acierto formal incuestionable**, a diferencia de la **apariencia** (lógicamente no comparable objetivamente) de los **antiguos PEPMF** aunque en muchos T.M. aún vigentes. Sea reconocida esa **virtud** del Documento “técnico” del Plan al margen de la **crítica** ya efectuada en relación con la **coherencia entre identificación y contenidos** de sus diferentes apartados documentales: **memoria y plano “de ordenación”** y **“memoria económica”**.
- Ello no impide afirmar que en algunos casos la **información aportada** presente determinadas **carencias o de errores de apreciación**. Creemos que algunos sectores p.ej. como el único afectado de **Casares** la información sobre el **planeamiento existente y su problemática** no ha sido analizada **en profundidad**; otros como los correspondientes a **Torrox** (franja de Calaceite) de topografía y paisaje claro y unitario no se estudian suficientemente a los efectos de la adopción de las **medidas de protección más objetivas** (al margen de que en realidad son suelos SUO) que demandan dichos suelos; los terrenos colindantes al **Oeste del PT-1 de Maro** (Nerja) son de la misma **cualificación natural y paisajística** que los que resultan finalmente **diferenciados e identificados** con dicha protección territorial; la **protección parcial de El Playazo** también en Nerja no es otra que la indicación como **PT-2** de la **servidumbre** del DPMT y de los **suelos inundables** del DPH...
- Resulta sorprendente que en la descripción de la **Aglomeración Urbana de Málaga**, a los efectos de “proteger” el **territorio vacante**, se exprese que el litoral del T.M. de Málaga es un **continuo plenamente urbanizado** con la excepción de **dos enclaves** vacíos destacables: **Arrajanal-Campo de Golf** y **Fábrica de cemento-La Araña**. Sin dejar de ser, más o menos, una **realidad** (el vacío del “cemento” está “ocupado” por las propias fábrica y cantera), consideramos que el territorio afectado por la **cementera** lejos de ser un **hito territorial**, a destacar sin más por un **plan de protección**, constituye una **pieza distorsionante del corredor litoral** bajo diferentes puntos de vista, y desde luego desde las ópticas **ambiental, paisajística y turística** a las que se **autocircunscribe** el plan, y por supuesto también con respecto a la propia **funcionalidad y ordenación urbanística del Area Metropolitana** de Málaga.



Sobre todos esos aspectos, seguramente, prevalezca el **componente “económico”** que hoy por hoy impida un estudio de **liberación** de ese **enclave litoral**, pero abundando en lo ya apuntado en relación con la **MEMORIA ECONÓMICA** del Plan, alguna **reflexión** al respecto se echa en falta en el **PPCLA**.

- Se observa en general la **inexistencia** en el Documento de la **suficiente argumentación** intermedia entre las **especificaciones y diagnósticos** de las fichas informativas y las **propuestas de protección PT** que finalmente se adoptan. Se dan casos, especialmente en la **Costa del Sol**, en los que no resulta expresiva la relación entre dichas **fichas informativas** y la **propuesta final** del Plan (*nos remitimos para ello al **profundo y pormenorizado estudio** realizado para la Costa del Sol por nuestra compañera Cristina Gallardo que se incluye en la documentación **anexa** al presente Informe*).
- ¿Porqué solo los **hoteles e instalaciones turísticas**, además de los **invernaderos**, son **compatibles** con la **protección del litoral** y con el **paisaje**? En la Provincia de Málaga no se propone ningún **PT-1 (SNU-PE)** de forma que **todos los suelos** (actualmente urbanizables) “**protegidos**” por decisión del PPCLA son **PT-2** y consecuentemente admiten **tolerancia de usos de interés público** vinculados a la playa, aunque excepcionalmente también permitirán ser **parcialmente urbanizados**. Es decir el **PT-2** (todo el suelo protegido del litoral de Málaga) resulta ser normativamente un **suelo algo confuso** y “cajón de sastre”.
- Por otra parte la **rigidez**, el **exceso** de normativa del PPCLA pese a no tratarse de un documento extenso, o la formulación de una “**ordenanza tipo**” preconcebida igualitaria para todo el SNU del **litoral andaluz** (*en cumplimiento del Decreto-Ley*) ha debido provocar que determinados suelos protegidos con carácter previo al Plan resulten con unas **condiciones de protección menos restrictivas** que las impuestas anteriormente por otros instrumentos que, para esos aspectos, resultarían **derogados por el PPCLA**, como p.ej. la normativa del **POT_{SR} de la Costa Oriental** para los suelos incluidos en **LIC**.
- En otros aspectos del **análisis de la normativa** del PPCLA detectamos determinadas **ausencias y/o ambigüedades** que, no es menos cierto, algunas de las cuales ya resultan habituales en este tipo de instrumentos de planeamiento. P.ej. la dificultad de entender las **diferencias**, a tenor de su propia **redacción literal**, entre **Normas, Directrices y Recomendaciones** con los correspondientes **conflictos** que ello conllevará en su **aplicación práctica**; las referencia a edificaciones **¿irregulares?** (desconocemos esta terminología jurídico-urbanística); el concepto de “**pantalla edificatoria**” (tal vez la única prohibición expresa históricamente establecida para la **zona de influencia del litoral**); la concreción de los límites del “**suelo no protegido**” al que resultaría de aplicación la **normativa correspondiente** del Plan la cual, por cierto, parece ser **más restrictiva** en algunos casos que la propia de los **suelos protegidos PT-2** (al menos así se observa en la franja comprendida entre los 200 y los 500 m.); igualmente la posible **inconcreción** de los suelos a los que se les aplicaría la prohibición e formular **innovaciones** que supongan **incrementos de densidad**; la definición del concepto de “**ciudad compacta**” a efectos prácticos... Consideramos que la normativa del PPCLA requiere de una **revisión en profundidad** y de una mayor **claridad expositiva**.



SÍNTESIS DEL INFORME. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

En definitiva el **Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía** se constituye realmente en un **estudio** específico de **desclasificación urbanística de áreas y sectores de suelo urbanizable** no desarrollados a fin de adelantarse a la **preceptiva adaptación** de dichos **PGOUs** a la **Norma 45** del referido **POTA** en lo que respecta al denominado indicador “**40-30**”, actuando como “**figura de ordenación intermedia**” entre el **POTA** y los **PGOUs**. Es obvio que el **escaso territorio vacante** en el **corredor litoral**, al menos en la Provincia de **Málaga**, no es objetivamente el más indicado para albergar **futuros crecimientos urbanos** y por lo tanto **bien está preservar**, en la medida que corresponda, esos **espacios vacíos** habida cuenta de que el planeamiento urbanístico, que no va a tener más solución en muchos casos que **desclasificar suelo urbanizable** preexistente **para cumplir** con la citada **norma territorial**, empiece por dichos sectores litorales.

Si **preservar** suelos a efectos de **evitar su colmatación** urbana significara “**protegerlos**” estaríamos **efectivamente** en presencia de un **PLAN DE PROTECCIÓN**, pero la realidad es otra **distinta**. En efecto:

- La **protección propuesta** consiste simplemente en **colorear** tímidamente dichos enclaves en un plano con una calificación de segundo nivel “**PT-2**” por tratarse supuestamente de suelos con características paisajísticas y ambientales de **interés relativo**;
- La **desclasificación propuesta** afecta total o parcialmente a un **máximo de 17 áreas o sectores** frente a los **58 existentes** sin desarrollar en el cordón litoral;
- La **reducción impuesta** de la intensidad edificatoria en la franja litoral para garantizar su protección **se limita a evitar** que se edifiquen **4.000 viviendas** pero **permitiendo que se construyan** las restantes **55.000 viviendas** previstas por los **vigentes**, aunque obsoletos, **planes generales**;
- Si la **preservación ambiental y paisajística pretendida** consiste en cambiar viviendas por **hoteles, equipamientos turísticos e invernaderos** (y con alguna tolerancia justificada de nuevas urbanizaciones);



- Si para conseguir los **objetivos de protección predeterminados** no se plantea la **adquisición** un **obtención** de suelo alguno, ni **inversiones económicas** de ningún tipo en materia de **incentivos**, conservación, **acondicionamiento** e **infraestructuras**, sin aludir siquiera a la solución de **problemas ambientales** latentes (saneamiento integral p.ej.), ni a una posible **reconducción** (ni siquiera puntualmente) en los suelos urbanos no consolidados (también vacantes) del **modelo urbano-turístico** preexistente;
- Y en definitiva si **no se contemplan**, planifican ni promueven actuaciones de **recuperación ambiental**, fomento de **actividades económicas compatibles** con el destino perseguido de los suelos afectados, ni se prevé **gestión** alguna encaminada a afrontar las **tensiones urbanísticas** existentes que propicie la **transformación** del suelo **en sentido favorable** a los objetivos de preservación pretendidos;

Por todo ello consideramos que realmente que el **PPCLA** en tramitación **no es** propiamente un **PLAN DE PROTECCIÓN** del litoral sino un **plan de desclasificación puntual** de algunos suelos urbanizables no desarrollados en dicho ámbito territorial, que intenta **evitar en la medida de lo posible** excesivos **conflictos** y **supuestos compensatorios e indemnizatorios**, bajo el argumento de fondo de la **calidad ambiental y paisajística** de los suelos finalmente **preservados** que, en algunos casos, es **equivalente** a la de otros enclaves finalmente **no “protegidos”**.

Entendemos, en consecuencia, que el **PPCLA** como **plan de protección territorial** propiamente dicho **no cumple con su finalidad y objetivos** fundamentales (salvaguardar los **intereses autonómicos** presentes en el litoral de forma que se garantice la **protección y puesta en valor** de la franja más próxima a la costa) al **ignorar**, por otra parte, **en su totalidad** el territorio predominante (la propia **conurbación existente** en la que se insertan esos espacios vacíos que, seguramente, no merezca del todo ser **“descalificada”**, tanto desde el punto vista **urbanístico** como desde la òptica **turística**, entendida esta como **actividad económica a proteger**).



En realidad el **objeto del Plan** (y del propio **Decreto-Ley 5/2012**) es imponer la aplicación de la **Norma 45 del POTA** empezando por limitar los crecimientos urbanísticos en el **cordón litoral**, ante la **supuesta inactividad municipal** para adaptar sus planes generales, y provocar que estos se formulen y aprueben a corto plazo. Pero lo cierto es que, en cualquier caso, el referido Decreto-Ley (y la propia LOTA modificada) **obligan** a la tramitación del **Plan de Protección del Cordón Litoral** estableciendo incluso la fecha límite para su **definitiva aprobación** que creemos que sería Noviembre de 2014. Se cuenta pues con **un año** por delante para resolver las cuestiones planteadas que entendemos que debiera ser **tiempo suficiente**.

- Se trataría en definitiva de **justificar** con mayor **criterio, precisión, objetividad y coherencia** el “paso intermedio” entre el contenido de cada una de las fichas informativas (**diagnóstico**) y la decisión de **calificar** respectivamente como **PT-2** (o como **PT-1** en su caso) **los suelos que así lo requieran**, por razones exclusivas **paisajísticas y ambientales** y de **interés turístico-urbanístico**.
- Se trataría de **modular y/o pormenorizar con mayor precisión y objetividad** los usos e instalaciones que deben permitirse o prohibirse expresamente en esos suelos por garantizar igualmente su **preservación ambiental o paisajística** y, además, convenir a los **intereses de la actividad turística** de la Provincia.
- Se trataría de **analizar y resolver** en cada caso la problemática ocasionada en su caso por la imposición preceptiva de **desclasificar suelos urbanizables** de planes urbanísticos en vigor con la consiguiente incidencia en los **derechos de aprovechamiento de terceros** (propietarios de **sistemas generales**) y de los propios municipios (**10% AM**) y en la efectiva **obtención y ejecución** de dichos **sistemas generales** contemplados por la **ordenación urbanística** vigente.
- Se trataría de **incluir** en el Documento el correspondiente **Informe de Sostenibilidad Económica**, en sustitución de la **Memoria Económica** enunciada por el propio Plan y que en última instancia **no cumplimentada**, que con el mismo nivel que el **Informe de Sostenibilidad Ambiental** efectuado, y su correspondiente **Diagnóstico**, analice la **viabilidad económica-financiera** de las actuaciones de **protección y recuperación** ambiental que se precisen para la **integral y efectiva** consecución de los **objetivos del PPCLA**.



- Se trataría de **mejorar y articular** con mayor precisión y concreción **la normativa del Plan** y su **alcance y rango** de aplicación, con clara distinción entre sus **Normas, Directrices y Recomendaciones** desde la propia **expresión gramatical** de sus contenidos.
- Se trataría de **introducir estudios informativos**, aunque solo sean **diagnósticos previos**, criterios, objetivos y **directrices** de ordenación, para la formulación de un conjunto de **planes específicos de protección del corredor del litoral** en su conjunto (**suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables**) que a modo de los “**PEPRI**” (planes especiales de protección y reforma interior) de los Cascos Históricos, y apoyados en las **nuevas técnicas y estrategias** que se contemplan en la **Ley de Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbana (Ley RRR)**, propicien la **puesta en valor del territorio litoral** en su integridad y, en su caso, la **reconducción turístico-urbanística** del modelo implantado. Serían **planes especiales propiamente urbanísticos de alcance supramunicipal** por lo que implicarían a todos los efectos competenciales a las **administraciones locales y autonómicas**.
- Y **en resumen** se trataría, considerando al **PPCLA** así **reconducido** como una **primera fase** de un proceso de planificación (si es que los recursos administrativos anunciados, los conflictos competenciales, las responsabilidades patrimoniales derivadas del plan, etc., seguramente bien fundamentados jurídicamente, no terminan por archivar el planeamiento emprendido) para **abordar integralmente la deseable protección** propiamente dicha **del corredor litoral**, que por asimilación y vinculación expresa debiera atender y desarrollar las **estrategias** que se contemplan en el **Convenio Europeo del paisaje** las cuales se basan en la finalidad de crear una **imagen objetiva** en torno a la cual **proteger, gestionar y ordenar** el territorio existente.

Lo que se **INFORMA** en el marco del procedimiento de **participación ciudadana** al que se encuentra sometido el referido **Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía** para que sean tenidas en cuenta las sugerencias, observaciones y reflexiones efectuadas a los efectos de mejorar la **calidad documental** del Plan y de sus **contenidos propositivos** en beneficio de la máxima y más **viable defensa y protección**, a todos los efectos ambientales, paisajísticos, turísticos, urbanísticos y económicas de nuestro **corredor litoral**.

En Málaga a 31 de Octubre de 2013

P.D. Se adjuntan **ANEXOS** relativos a los informes monográficos más significativos, aportados por los arquitecto/as colegiado/as que han participado en la **Comisión de Urbanismo**, que han servido de base para la elaboración del presente **INFORME** .

Han participado activamente en la **Comisión de Urbanismo** aportando ideas, y elaborando los informes específicos que se citan, los arquitecto/as:

FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ

Análisis global del contenido del PPCLA. Redactor del Informe y Director de los trabajos.

CRISTINA GALLARDO RAMÍREZ

Estudio del PPCLA relativo a la Costa del Sol Occidental (tramo Marbella-Málaga).

RAFAEL LOBÓN MARTÍN

Estudio del PPCLA relativo a la Costa del Sol Occidental (tramo Manilva-Estepona).

MARÍA LUISA LÓPEZ MIELGO

Estudio del PPCLA relativo a la Costa Oriental (tramo Rincón de la Victoria - Vélez Málaga).

ANA BELEN QUESADA ARCE

Reflexiones sobre la necesaria protección integral del territorio litoral de la provincia y las propuestas del PPCLA.

JUAN PEDRO SÁNCHEZ GARCÍA

Estudio del PPCLA relativo a la Costa Oriental (tramo Torrox – Nerja) y Coordinador de la Comisión.

MARTA WERNER RIVERA

Estudio del PPCLA relativo al T.M. de Málaga y a la normativa general y particular propuestas.

PLAN PROTECCION CORREDOR LITORAL DE ANDALUCIA

MEMORIA INFORMATIVA- MEMORIA DE ORDENACIÓN

Se realiza un estudio general del desarrollo del litoral durante las últimas décadas. Si bien se enfatiza la importancia a todos los niveles del litoral de Andalucía y se prevé que se convierta en el polo dinamizador durante las décadas siguientes, no se realiza una justificación de porqué el ámbito de actuación del plan son únicamente los suelos sin edificar y que no estén dentro de Suelo Urbano.

Parece erróneo entender que sólo existan valores patrimoniales y paisajísticos de carácter natural y/o ambiental. No se puede hacer una correcta lectura del corredor fragmentándolo y estudiando únicamente los terrenos libres de edificación.

El litoral mediterráneo siempre ha tenido una fuerte relación con los asentamientos urbanos y sobre todo como un territorio donde las redes y los flujos han sido los elementos estructurantes del mismo.

Parece que la complejidad de los espacios urbanizados de la costa andaluza ha sido una de las causas de su exclusión, cuando el PPCLA debería abordarlo y si la dificultad y extensión son excesivas se debe instar a estudiarlos en ámbitos concretos dentro de planes especiales. No se entiende que la Costa del Sol, se “condene” sin posibilidad de redención alguna, cuando es un caso paradigmático del desarrollo turístico y económico, y que de alguna forma el PPCLA sigue sin superar la *visión vergonzante* de los territorios turísticos vinculados al sol y playa.

La riqueza paisajística, no solo la ambiental, sino también los paisajes vinculados al turismo deben que tener cabida en el plan, apelando a lo expuesto en la Convenio Europeo del Paisaje.

En el artículo segundo se expone *“el presente Convenio se aplicará a todo el territorio de las Partes y abarcará las áreas naturales, rurales, urbanas y periurbanas. Comprenderá asimismo las zonas terrestre, marítima y las aguas interiores. Se refiere tanto a los paisajes que puedan considerarse excepcionales como a los paisajes cotidianos o degradados”*.

Esto exige un documento más complejo y transversal, sin duda más propio del carácter del territorio que aborda, ya que la propuesta resulta simplista.

El litoral es un territorio altamente antropizado, especialmente en la costa malagueña, lo cual demanda un estudio holístico, incidiendo también en el patrimonio construido o edificado. La relación de estos enclaves, históricos o contemporáneos, con las zonas de alto valor ambiental deben ser objeto de estudio por parte del Plan, con el objetivo de buscar un territorio equilibrado, articulado y por tanto más eficiente.

Además del ámbito de estudio, es importante fijar la escala, o diferentes escalas para que permitan un detallado conocimiento del ámbito del plan.

En la memoria, queda patente que el proceso de ‘litorización’ va a continuar en los próximos años y se espera que acabe albergando a más de la mitad de toda la población andaluza, que obviamente supondrá un cambio de las zonas urbanas/urbanizables, con lo cual las zonas más tensionadas van a seguir siendo

las áreas urbanas que quedan dentro de los 500 metros y que inexplicablemente se han excluido del Plan. Es necesario el análisis de los asentamientos, de los núcleos históricos y de las distintas formas de crecimiento contemporáneo, ya que son parte de la identidad del territorio costero. El modo de habitar el litoral contemporáneo debe entenderse como una interacción de los acontecimientos histórico socio-culturales que junto con la interacción del tiempo han sido los que han influido en la conurbación urbana que hoy conocemos.

La recientemente aprobada Estrategia de Paisaje de Andalucía, expone claramente que en base al Convenio Europeo del Paisaje, reconoce que los valores objeto de fortalecimiento por parte de la misma son:

1. Valores ecológicos (Se refieren a los factores o elementos que determinan la calidad del medio natural, consustanciales al mantenimiento del funcionamiento de los ecosistemas, evaluable por su integridad y salud ecológica)

2. Valores funcionales, utilitarios o productivos (están relacionados con la capacidad de cada paisaje de servir de marco de vida y proporcionar asiento, recursos y beneficios económicos)

3. Valores culturales, históricos e identitarios (corresponden a las huellas paisajísticas más relevantes dejadas y transmitidas por las diversas culturas a lo largo de la historia)

4. Valores escénicos y espirituales (Corresponden a paisajes en su conjunto o a determinados elementos que tienen la capacidad de evocar la belleza o provocar emociones y sentimientos)

También se distinguen tres tipos de litoral:

1. Litoral especializado o de ocupación intensiva, más frecuente en el litoral mediterráneo caracterizado por la utilización intensiva por parte de la agricultura, el turismo y las urbanizaciones.

2. Litoral mixto o intermedio: es la pauta dominante en el litoral atlántico, si bien también puede encontrarse en el mediterráneo: la presencia de la agricultura y el turismo es más limitada por razones diversas: la presencia cercana de parques naturales, o el peso específico de ciertas condiciones limitantes del litoral atlántico, tales como el viento de levante en el caso de la costa del Estrecho.

3. Litoral de dominante natural.

Uno de los objetivos de la EAP es:

OBJETIVO 3: CUALIFICAR LOS ESPACIOS URBANOS.

Se trata, en este caso, de avanzar en materia de ordenación y gestión paisajística de los espacios urbanos, aquellos que constituyen el marco vital cotidiano de los andaluces. En este ámbito el planeamiento urbanístico y la ordenación del territorio disponen de un gran potencial, que ha de ser aprovechado, con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. La desigual situación de ordenación exige un tratamiento diferenciado de la ciudad consolidada, de una parte, y de los espacios metropolitanos, de otra.

OBJETIVO 4: CUALIFICAR LOS PAISAJES ASOCIADOS A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Dado que ciertas actividades productivas tienen la capacidad de marcar decisivamente el carácter de muchos paisajes, la adopción de criterios paisajísticos por parte de estas actividades cobra una gran importancia, especialmente en un momento en el que la legislación sectorial que las regula ya va avanzando en este sentido.

En este sentido, merecen especial atención los espacios agrarios, que constituyen la mayor parte del territorio andaluz. No menos importante paisajísticamente son los espacios vinculados al turismo y los industriales o mineros.

La protección de carácter ambientalista del plan debería contemplar el diagnóstico y mejora de los vertidos que se realizan al mar. En el caso concreto de Málaga, es uno de los mayores problemas ambientales, la presencia continua de vertidos y natas en las playas es un mal que viene de lejos y que parece que este plan pueda ser el marco apropiado para resolver el saneamiento integral de la costa, e incluir una partida presupuestaria y un marco de acción y gestión de carácter supramunicipal.

Benalmádena

Ninguno de los sectores que se encuentran dentro de los 500 metros se considera con interés paisajístico. Se trata de suelos degradados y limítrofes con las urbanizaciones.

Si bien no presentan cualidades paisajísticas notables, se trata de terrenos con fuertes pendientes, vaguadas o terrenos aterrazados.

La falta de protección y la normativa del plan permiten que se puedan construir hoteles. (Habría que valorar a nivel general, si en la costa de Málaga hacen falta más plazas hoteleras en primera línea). El cercano complejo hotelero Holiday World, es un claro ejemplo de que el uso no es una garantía de una correcta ocupación de la franja litoral, o el también reciente hotel Beatriz, en Fuengirola.



Es muy difícil poder establecer si esos suelos vacantes, en una franja de las más consolidadas por la edificación, Fuengirola, Benalmádena y Torremolinos, no sean merecedoras de un tratamiento distinto al planteado en el PPCLA. La falta de estudio del plan de las áreas urbanas agrava este problema, ya que aumenta la fragmentación del territorio que ya de por sí es muy alta.

La intención de los ayuntamientos de colmatar el litoral queda de manifiesto en la reciente Modificación del PGOU tramitada por el Ayuntamiento de Benalmádena:

3. Tratar el suelo que está actualmente reflejado como Dominio Público Marítimo-Terrestre por el Plan General Vigente, (De acuerdo con el Deslinde Marítimo Terrestre anterior al antes mencionado), y que ahora ha dejado de estarlo con el nuevo deslinde, de las siguiente forma:

1. En aquellos trozos de parcelas privadas que están actualmente consolidados por la edificación con usos residenciales y hoteleros, y que están clasificados por el plan general vigente como Sistema General de Espacios Libres en la tipología de "Área de Playas", por haberse en su día conceptuado erróneamente como Dominio Público por una inadecuada situación del antiguo deslinde, ahora corregido, se actuará de la siguiente forma:

Si las parcelas registrales a las que pertenecen están integradas en Unidades de Ejecución, la superficie total de la Unidad se verá incrementada en la superficie de estos trozos, los cuales quedarán incorporados a las mismas sin modificar su techo edificable

total, manteniéndose inalterado el que figura en sus fichas urbanísticas.

Si las parcelas registrales a las que pertenecen no están incluidas en Unidades de Ejecución, se propone aplicar directamente a los mismos la ordenanza que afecta al resto de la parcela a la que pertenecen, lo que supondrá al aumentar la superficie total de la parcela, el consecuente aumento del techo edificable de la misma.

Vélez-Málaga

De la zona analizada, el sector SUS A-3 El PINTO (PPO con a AI, habría que estudiar los motivos por los que no avanza la tramitación), se engloba en la zona protegida, PT-2, entre Valle Niza y el Río Vélez, que desde luego tiene sentido protegiéndola en conjunto, aunque habría que analizar desde un punto de vista jurídico las posibles indemnizaciones por cambio de clasificación

Otros Suelos, como los No Sectorizados de Loma Juanelo II y III, junto al río Güí, muy antropizados debido a cultivos intensivo en invernadero, y rodeado de zonas urbanizadas, se protegen, dentro de la PT-2. No se entiende muy bien qué cualidades ambientales hacen que se protejan estos suelos, y no otros del litoral malagueño, como Mijas o Benalmádena., o del propio municipio, como el comprendido entre el Arroyo Las Adelfas y la Vía Pecuaria, en la zona de Benajárfes.



Tampoco parecen tener una justificación sólida, las decisiones de incluir sectores completos o no, como es el caso del sector SUNS A-4 LA SIERREZUELA. En el caso de los Sistemas Generales, no se entiende tampoco, que suelos que en la ficha se valoran de forma positiva, por ejemplo, el SGEL-L8, después no se proteja, cuando su valor es mayor que los mencionados anteriormente SURNS Loma de Juanelo II y III. Parece que la condición de SG ya es una protección...

Algarrobo

Suelo Urbanizable Sectorizado

SURS -T-3 (Casa Balate)

Tiene PPO con AD, publicada el 22/05/2012 en el BOP.

P. Urbanización con AD,

Sin protección en el PPCLA

SURS-T-2

Parece que con Planeamiento AD

SURS-T-1

Parece que con Planeamiento AD

SURS -1 y SURS -2

No se protege ninguno de los sectores, solo una pequeña franja en torno al río Algarrobo. Hay suelo no urbanizable, de similares características a los protegidos en Vélez (Loma Juanelo) que no se protegen, falta un criterio claro de las cualidades que propician la protección, ya que la misma fragilidad está presente en esos suelos y en otros del mismo Vélez y que son SNU.

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía en el ámbito de la Costa del Sol Occidental

Introducción

Tras el análisis del **Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre** y de la documentación que compone el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía -PPCLA-, queda clara la idea central del mismo gravita sobre la necesidad de protección del litoral andaluz.

En el Decreto-Ley, esta necesidad de proteger se apoya en la evolución y situación actual de este frágil territorio, sometido a la pérdida de ecosistemas valiosos, al deterioro del paisaje, al incremento de la carga contaminante vertida al litoral, etc. y en el hecho constatado de que, aunque la crisis financiera ha frenado, al menos de forma momentánea, todo el proceso urbanizador, sin embargo los planes urbanísticos municipales no han modificado unas previsiones de crecimiento ampliamente sobredimensionadas, siendo muy pocos los PGOU del ámbito litoral que a día de hoy se han adaptado al POTA. Se dan así **numerosas situaciones en las que terrenos costeros con importantes valores ambientales o paisajísticos están clasificados como suelo urbanizable y por tanto se mantiene sobre ellos una amenaza latente.**

El Decreto-Ley 5/2012, crea la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía con el **objeto de establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía en el marco de lo establecido en el POTA y con el objetivo de salvaguardar los intereses autonómicos presentes en esta zona, de forma que se garantice la protección y puesta en valor de la franja más próxima a la costa, y mantener libres de urbanización los espacios no edificados que no sean necesarios para la normal expansión de nuestros pueblos y ciudades, propiciando un desarrollo urbanístico sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio.**

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía delimita **su ámbito de actuación en los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral** (definida según la Ley de Costas,-Ley 22/1988 de 28 de julio-), pero incluyendo aquellas zonas requeridas para la consecución de los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero. Se establece así en su Memoria de Ordenación como **principio de partida del Plan el considerar el corredor litoral como recurso territorial esencial de la Comunidad Autónoma Andaluza, y como tal, su propósito es compatibilizar el desarrollo económico con la protección y preservación de la urbanización de los espacios actualmente libres de edificación de esta franja costera, garantizando la preservación de los valores de este territorio para un desarrollo urbano turístico de calidad y como medio para proteger y poner en valor sus recursos paisajísticos y ambientales, favoreciendo la continuidad ecológica tierra-mar y propiciando el mantenimiento de los recursos turísticos..**

Alcance de este trabajo

Se pretende con este análisis determinar el alcance real de los objetivos definidos por el PPCLA en el ámbito de estudio elegido, la Costa del Sol Occidental, concretamente los municipios de Marbella, Benalmádena, Fuengirola y Torremolinos, todos ellos pioneros en el turismo de sol y playa que colonizaba este territorio ya en los años 60 del S. XX.

Se estudiará especialmente la aplicación del primer, segundo y quinto objetivo fijado por la Memoria de Ordenación el Plan: **preservar del proceso urbanizador aquellas zonas con valores ambientales, paisajísticos, etc.; evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre espacios interiores y sistema costero; propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.**

A fin de realizar este estudio, se han analizado las **Fichas de Información-Diagnóstico** definidas para cada una de las áreas de SUr S y SUr NS así como de SNUr delimitadas en los municipios seleccionados puesto que, según se recoge en la Memoria de Información del Plan, en ellas se plasma el reconocimiento y diagnóstico, a nivel de detalle, realizado para las áreas que delimitan.

Según se expone, el apartado **Diagnóstico de las fichas constituye la síntesis de la valoración del ámbito analizado y va a facilitar la toma de decisiones sobre las oportunidades o necesidad de protección del mismo sirviendo de referencia y justificando para la Ordenación recogida en el Plan.**

Se ha prestado especial atención también a los apartados Valores e Impactos cuyo contenido es contrastado con el mencionado Diagnóstico y éste con el Plano de Ordenación que plasma las protecciones del territorio, **a fin de establecer la congruencia entre los documentos del Plan.**

Este estudio se ha apoyado también en el contenido de la Memoria de Ordenación, como documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, según se especifica en documento de Normativa del PPCLA.

Circunstancias Urbanísticas y Territoriales

En relación a la situación urbanística de los municipios seleccionados, destacar que dos de ellos, Marbella y Fuengirola, tienen adaptados sus planes al POTA y a la LOUA siendo por tanto 2 de los tan sólo 10 municipios litorales que se han adaptado al máximo instrumento de ordenación territorial de Andalucía. Ambos municipios se sitúan dentro del ámbito del POT de la Costa del Sol Occidental.

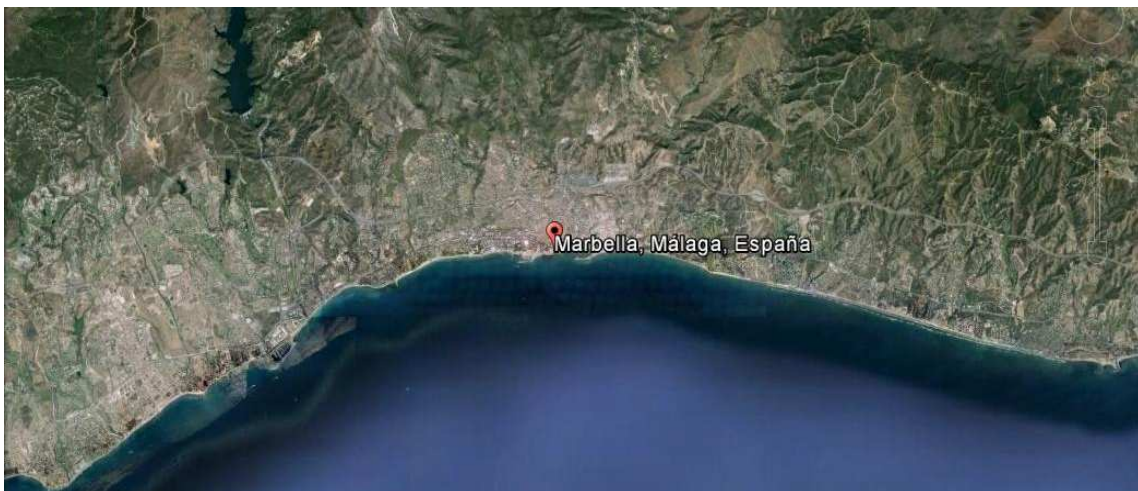
El municipio de Benalmádena está adaptado parcialmente a la LOUA y no lo está al POTA mientras que el municipio de Torremolinos no se ha adaptado aún ni a la LOUA ni al POTA. Ambos se sitúan dentro del ámbito del POT de la Aglomeración Urbana de Málaga.

Análisis

Realizado el estudio detallado anteriormente, se señalan justificadamente aquellos ámbitos que se entiende deberían ser protegidos en coherencia con lo que el propio documento concluye, indicándose también aquellas particularidades detectadas en cada caso para finalizar con una conclusión sobre los logros y posibles alternativas al PPCLA.

Marbella

Se inicia este análisis con el dato del estado actual de transformación del litoral marbellí, incluido en el Informe Destrucción a Toda Costa 2013 de Greenpeace, el cual emplaza a Marbella entre los 25 municipios más destruidos de las costas españolas y sobre el que indica que: **es el segundo de España en cuanto a superficie ocupada en la primera franja de los 500 metros, con más del 90% (1.189 hectáreas).** Además, es el municipio mayor de 100 hectáreas que más superficie tiene ocupada porcentualmente, incluso más que Málaga capital.



Fuente: GOOGLE EARTH

- **Fichas de Información-Diagnóstico del Plan:**

El término municipal de Marbella tiene sometidos a análisis, a través de las Fichas de Información-Diagnóstico del Plan, 12 ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, 1 ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado y 3 ámbitos de Suelo No Urbanizable.

De los 12 sectores Suelo Urbanizable Sectorizado 8 están destinados a Sistemas Generales de Espacios Libres y/o de Equipamientos y 4 tienen como uso global Actividades Económicas y/o Turísticas así como a Residencial / Turístico.

De todos ellos (16 ámbitos o sectores) hay que señalar que tan sólo 1, clasificado como suelo no urbanizable por el PGOU, queda protegido por el PPCLA como PT2.

- **Suelo Urbanizable Sectorizado:**

Antes de empezar con el contenido de este apartado, señalar como dato para la reflexión, que en estos SURS y por tanto aún sin desarrollar urbanísticamente, existen en demasiados casos viviendas unifamiliares, plurifamiliares, estructuras de edificaciones sin acabar, etc., que ponen de manifiesto la falta de control sobre las ilegalidades urbanísticas cometidas y mantenidas a lo largo de los años.

El primer análisis de las 12 Fichas correspondientes a los SURS deja en evidencia que ninguno de ellos, aun en los casos en los que se les reconoce un valor paisajístico o ambiental que debe ser preservado, ha sido finalmente merecedor de un grado de protección en el Plan.

Se estima que el PPCLA, debería replantearse esta circunstancia al menos en los siguientes casos por las razones que se exponen:

- **SUS SSGG EQ 10 y EL PF 9 “A. D. Arroyo Nagüelles”**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en los apartados Valores paisajísticos y ambientales, que ***el sector conserva su estado natural y el valor paisajístico de los terrenos viene dado, al encontrarse muy próximo a la playa, por el impacto visual desde la costa (...).*** Y sobre los Impactos previsibles en el Medio reconoce que ***cualquier actuación que incremente el volumen edificado agravaría el fuerte impacto visual desde el área costera por su posición de borde litoral.*** En el apartado Diagnóstico se concluye que estos terrenos ***tienen una situación estratégica al estar conectados directamente con el DPMT y que además la zona tiene valores ambientales y paisajísticos.***

- **SUS SSGG EQ 21 y EL PF 15.3 “A. D. Arroyo Realejo”**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, que ***este sector conserva en esencia su estado natural y sus terrenos tiene un valor paisajístico importante por encontrarse muy próximo a la playa y conectado con el corredor del Arroyo del Realejo.*** En el apartado Diagnóstico se concluye que existen valores ambientales a preservar.

- **SUS SSGG EQ 17, EL PF 16 y EQ 18**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, que ***el sector conserva en esencia su estado natural, siendo el valor paisajístico de los terrenos significativo al encontrarse muy próximo a la playa, por el impacto visual desde la costa (...).*** Se indica también en cuanto a los Impactos previsibles en el Medio que ***cualquier actuación que incremente el volumen edificado agravaría el fuerte el impacto visual desde el área costera por su posición de borde litoral.*** En el apartado Diagnóstico se concluye que ***los terrenos tienen una situación estratégica conectados directamente con el DPMT en una zona en la que la mayor parte del litoral está consolidado con usos residenciales y turísticos. Existen valores naturales a preservar.***

- **SUS AL 3 Río Mar**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, que **los terrenos conforman un espacio libre de relevancia paisajística por encontrarse sobre la misma playa en una de las escasas zonas del litoral de Marbella no consolidado con usos urbanos. Es un área poco transformada y ocupada por numerosas aves que buscan los pinares como lugar de nidificación.** El apartado Impactos previsibles en el Medio recoge que **el desarrollo urbanístico del sector incrementaría la presión con usos urbanos en el litoral y podría afectar negativamente al mantenimiento de la vegetación existente.**

Sin embargo, curiosamente en su diagnóstico, este relevante valor paisajístico no se refleja, *indicándose tan sólo que el sector, conjuntamente con los espacios libres propuestos en los terrenos colindantes, constituye una bolsa de suelo urbanizable rodeada de suelos urbanos y localizada en una zona en la que el resto del frente litoral está consolidado con usos urbanos. No parece razonable que el PPCLA, obvie la protección de estos terrenos como PT2 y permita que se destinen a un uso Residencial y Turístico, más aún en un área colmatada por la edificación y carente de espacios libres relevantes.*

- **SUS SSGG EL PF 18.2 “Parque Arroyo Real de Zaragoza”**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, *que se han mantenido las masas de vegetación asociadas a la ribera del arroyo, junto con algunas masas arboladas, todo ello en un entorno natural con relación con el litoral (...).* En el apartado Diagnóstico se concluye, que existen valores ambientales a preservar ligados al cauce del Arroyo Real de Zaragoza.

- **SUS SSGG EL PF 19.2 “Parque Arroyo Las Cañas”**

La ficha correspondiente a este ámbito no le reconoce en su apartado, Valores paisajísticos y ambientales, ningún valor ambiental significativo puesto que sus valores naturales han sido transformados por los usos urbanos implantados sobre todo la zona sur del ámbito soporte de los edificios residenciales que impiden la conexión natural con el DPMT. Sin embargo el apartado Diagnóstico le reconoce valores ambientales a preservar así como su potencialidad para la conectividad de la costa con el interior.

- **SUS SSGG EQ 22 “Área Dotacional Artola Baja”**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce que **el sector se encuentra en estado natural con un nivel de antropización bajo, constituyendo una formación densa de pinar y arena (...)** y en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, **se determina que el sector conserva en esencia su estado natural, siendo el valor paisajístico de los terrenos muy significativo por encontrarse muy próximo al Monumento Natural de Dunas de Artola y colindante con el parque fluvial de Artola (...).** En el apartado Diagnóstico se concluye que estos terrenos conjuntamente con los terrenos colindantes protegidos territorialmente por el POT, constituyen un espacio de amortiguación entre el medio urbano y el Monumento Natural Dunas de Artola y que existen valores naturales a preservar.

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado:**

- **SUNS VB3 Cabopino Norte.**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, **que se trata de un ámbito transformado por la construcción de un campo de golf, pero al que el tratamiento adecuado del campo de golf permite que conserve sus valores paisajísticos, habiéndose mantenido algunas masas de pinar.** En el apartado Diagnóstico se concluye que los terrenos tienen valores ambientales y paisajísticos.

Dado que en todos los casos estudiados, los valores ambientales, paisajísticos, estratégicos inherentes a esos terrenos son reconocidos por el propio documento como dignos de preservar resulta incoherente que finalmente no lo sean aduciendo para ello razones como su escasa entidad, o su carácter aislado, puesto que son en la práctica los últimos suelos sin transformar en el litoral marbellí.

Se concluye por tanto que los sectores de SUS: SSGG EQ 10 y EL PF 9 “A. D. Arroyo Nagüelles”; SSGG EQ 21 y EL PF 15.3 “A. D. Arroyo Realejo”; SSGG EQ 17, EL PF 16 y EQ 18 ; AL 3 Río Mar; SSGG EL PF 18.2 “Parque Arroyo Real de Zaragoza”; SSGG EL PF 19.2 “Parque Arroyo Las Cañas”; SSGG EQ 22 “Área Dotacional Artola Baja” así como el SUNS VB3 Cabopino Norte, reúnen las circunstancias recogidas por el PPCLA para ser incluidos como Zona litoral de Protección Territorial 2 que engloba a los terrenos que cuentan con valores naturales, paisajísticos o agrícolas, y los terrenos que permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación o contribuyendo a mejorar la calidad ambiental y urbana, especialmente en zonas muy urbanizadas. Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, deben ser preservados de la urbanización, según define la Memoria de Ordenación del Plan.

- **Suelo No Urbanizable:**

El primer análisis de las 3 Fichas correspondientes a los SNUr pone de manifiesto que tan sólo 1 de estos ámbitos, ha sido merecedor de un grado de protección en el Plan.

Se estima que el PPCLA, debería replantearse esta circunstancia en el ámbito MA-09-Playa del Pinillo por las razones que se exponen:

- **MA-09-Playa del Pinillo**

La ficha de información y diagnóstico correspondiente reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, que se trata de un espacio de valor ambiental al constituir un emplazamiento relicto del sistema dunar original de este tramo litoral. **La permanencia en estado natural de estos terrenos le otorga a la playa que se genera en su frente un carácter no urbano que la singulariza del resto de las playas del municipio.**

En el apartado Diagnóstico se concluye que estos terrenos aportan continuidad física y ambiental a la Playa del Pinillo. Estos valores ambientales están siendo mermados por la presión urbanística, la degradación de la cubierta vegetal y del uso como aparcamiento de parte de los suelos que permanecen libres. **Los terrenos tienen un valor estructural en el frente urbano litoral de Marbella** reconocido en el PGOU que establece en él un SG EL, parque litoral Playa del Pinillo.

No parece razonable que el PPCLA, obvie la protección de estos terrenos a los que en su mismo análisis reconoce un papel principal en la singularidad de la playa a la que da acceso. Por tanto se

dan las circunstancias necesarias para que el ámbito sea incluido como **Zona litoral de Protección Territorial 2** que engloba a *los terrenos que cuentan con valores naturales, paisajísticos o agrícolas, y los terrenos que permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación o contribuyendo a mejorar la calidad ambiental y urbana, especialmente en zonas muy urbanizadas. Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, deben ser preservados de la urbanización,* según define la Memoria de Ordenación del Plan.

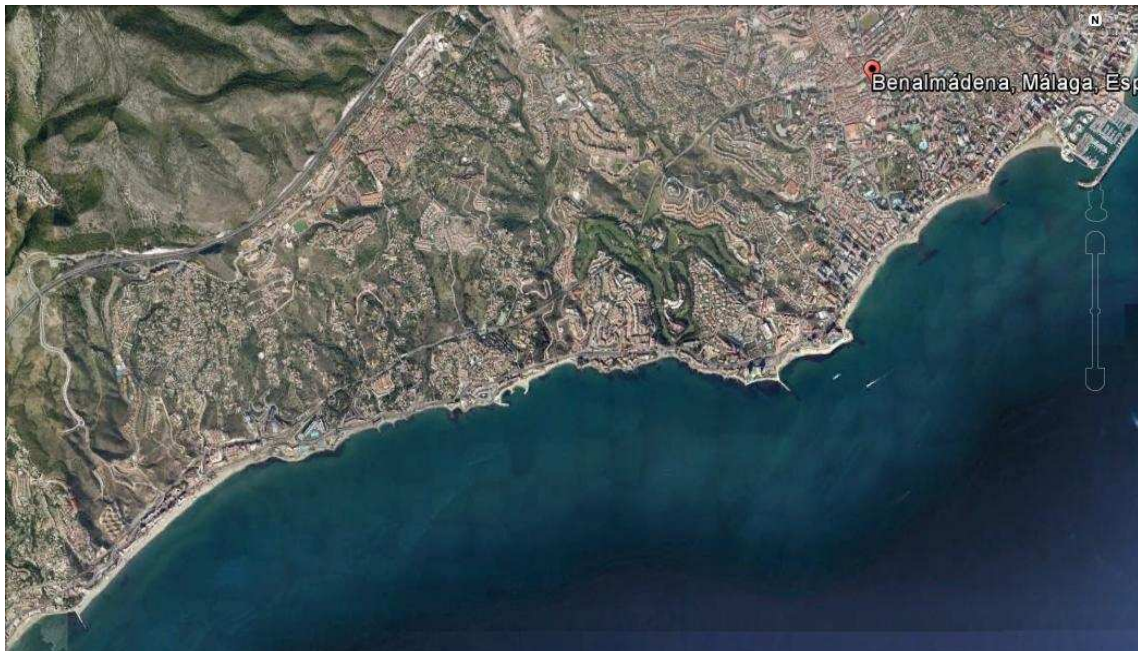
Fuengirola

Para Fuengirola, el PPCLA llega demasiado tarde puesto que a fecha de su formulación no existe ni un solo espacio en los primeros 500 m de litoral a partir del DPMT libre de transformación y/o vacante de edificación.

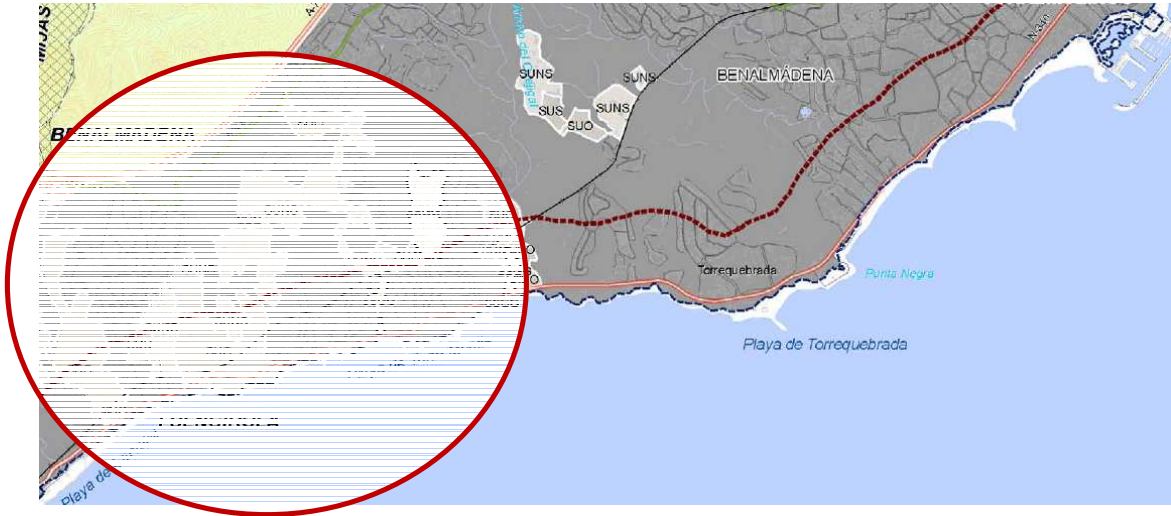
Este municipio se incluye a nivel nacional entre los 11 con dimensiones entre 500 y 200 hectáreas, que cuentan con mayor superficie construida respecto al total de la superficie de su término municipal. Sirva para la reflexión el dato de que Fuengirola tiene del orden del 95% de ocupación de los suelos situados en la franja de los primeros 500 m de costa y del 73,37% del primer kilómetro (fuente: Greenpeace).

Benalmádena

Benalmádena también se incluye entre los 11 municipios con dimensiones entre 500 y 200 hectáreas, que cuentan con mayor superficie construida respecto al total de la superficie de su término municipal. Sirva para la reflexión el dato de que este municipio tiene del orden del 85% de ocupación de los suelos situados en la franja de los primeros 500 m de costa y del 69,3% del primer kilómetro (fuente: Greenpeace). Sin embargo en este caso, como se verá todavía existiría la posibilidad, si el Plan tuviera la voluntad para ello de proteger determinados ámbitos que permitiesen la consecución de los objetivos que el PPCLA se marca.



Fuente: GOOGLE EARTH



Fuente: Plano de Ordenación del PPCLA

○ **Fichas de Información-Diagnóstico del Plan:**

Antes de empezar con el contenido de este apartado, señalar que es un hecho preocupante, que en los ámbitos analizados de SUR NS y de SUR S, aún sin desarrollar urbanísticamente, existan viviendas unifamiliares, plurifamiliares, construcciones auxiliares, etc., irregulares, que pone de manifiesto la falta de control sobre las ilegalidades urbanísticas cometidas y mantenidas a lo largo de los años.

Benalmádena tiene sometido a análisis, a través de las Fichas de Información-Diagnóstico del Plan, 3 ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado y 1 un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con Uso Global Residencial.

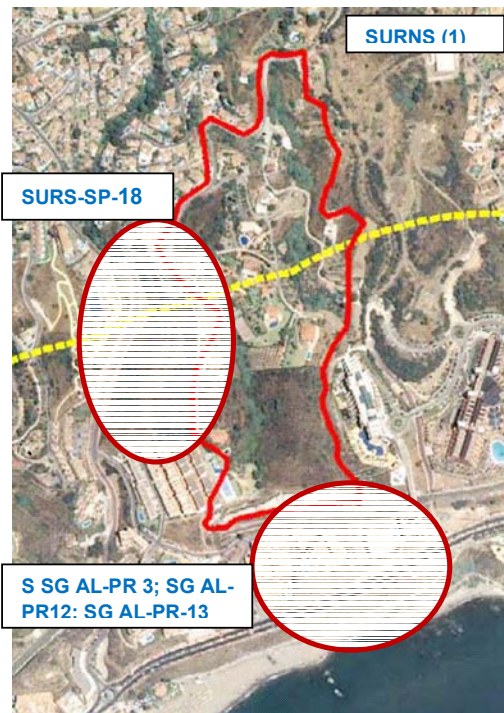
Suelo Urbanizable Sectorizado:

• **SURS-SP-18 El Lagar de la Fuente**

La ficha de información y diagnóstico correspondiente reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales que **el sector cuenta con ciertos valores paisajísticos. Este ámbito se encuentra en estado natural con un nivel de antropización bajo**, con abundancia de matorrales y presencia de arbolado disperso. En el apartado Diagnóstico se concluye que estos terrenos constituyen una *bolsa de suelo rodeada de suelos urbanos y urbanizables, y localizada en una zona con el frente litoral ya consolidado por la edificación, en la que el planeamiento vigente prevé un continuo de suelos urbanizables, ordenados, sectorizados y no sectorizados.*

Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Las 3 áreas de **SUR NS: SURNS (1), SURNS (2), SURNS (3)**, tienen una situación similar, se indica en las fichas correspondientes la presencia de viviendas y edificaciones auxiliares construidas de forma irregular, que en 2 de los casos ha afectado negativamente a los valores inherentes del lugar, situados sobre una ladera natural, en proximidad a la costa. El apartado Diagnóstico es idéntico en los tres casos y concluye que estos terrenos constituyen una *bolsa de suelo rodeada de suelos urbanos y urbanizables, y localizada en una zona con el frente litoral ya consolidado por la edificación, en la que el planeamiento vigente prevé un continuo de suelos urbanizables, ordenados, sectorizados y no sectorizados.*



Por tanto ninguno de los sectores de SUS o de SUNS analizados en estas Fichas han sido finalmente merecedores de un grado de protección en el ámbito de ordenación del Plan, con lo que Benalmádena, quedaría a la espera del futuro desarrollo de todo el suelo del litoral que le queda actualmente sin transformar, todo él ya clasificado como urbanizable.

Sin embargo, la situación del SURNS (1), lindante con el anterior, SURS-SP-18 El Lagar de la Fuente y con los SG AL PR3, SG AL PR12 Y SG AL PR13, tal y como se aprecia en la imagen (y se refleja en el Plano de Clasificación PGOU adaptado parcialmente a la LOUA), permitiría, si esta fuera la voluntad del PPCLA, la conexión de la costa con el interior, adquiriendo así estos terrenos una posición estratégica en un ámbito totalmente colmatado, que justificaría la inclusión de ambos, SURNS (1) y SURS-SP-18 El Lagar de la Fuente como Zona litoral de Protección Territorial 2, en la que se engloban a los terrenos que cuentan con valores naturales, paisajísticos o agrícolas, y los terrenos que permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación o contribuyendo a mejorar la calidad ambiental y urbana, especialmente en zonas muy urbanizadas. Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, deben ser preservados de la urbanización, según define la Memoria de Ordenación del Plan.

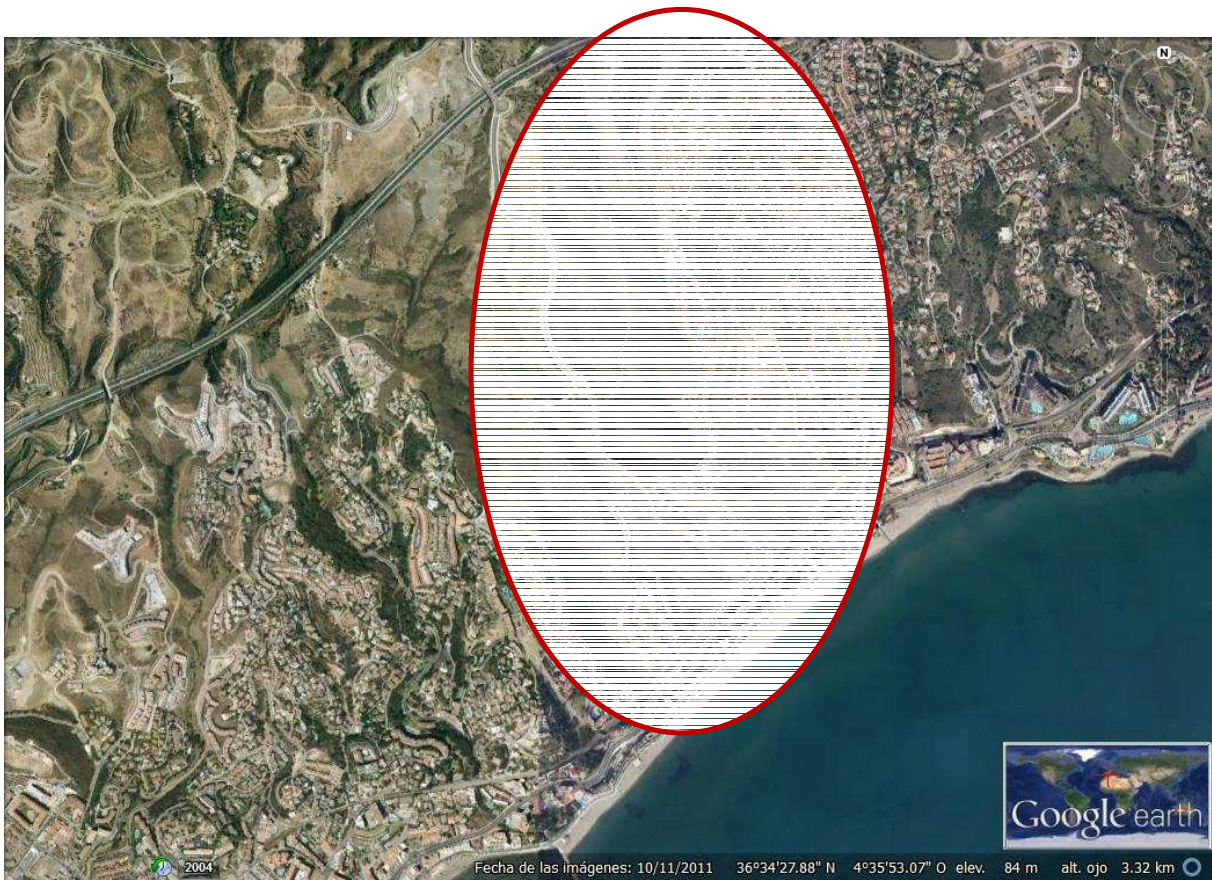
Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, deben ser preservados de la urbanización, según define la Memoria de Ordenación del Plan.

Estado de los SUr Ordenados en el PGOU con adaptación parcial a la LOUA



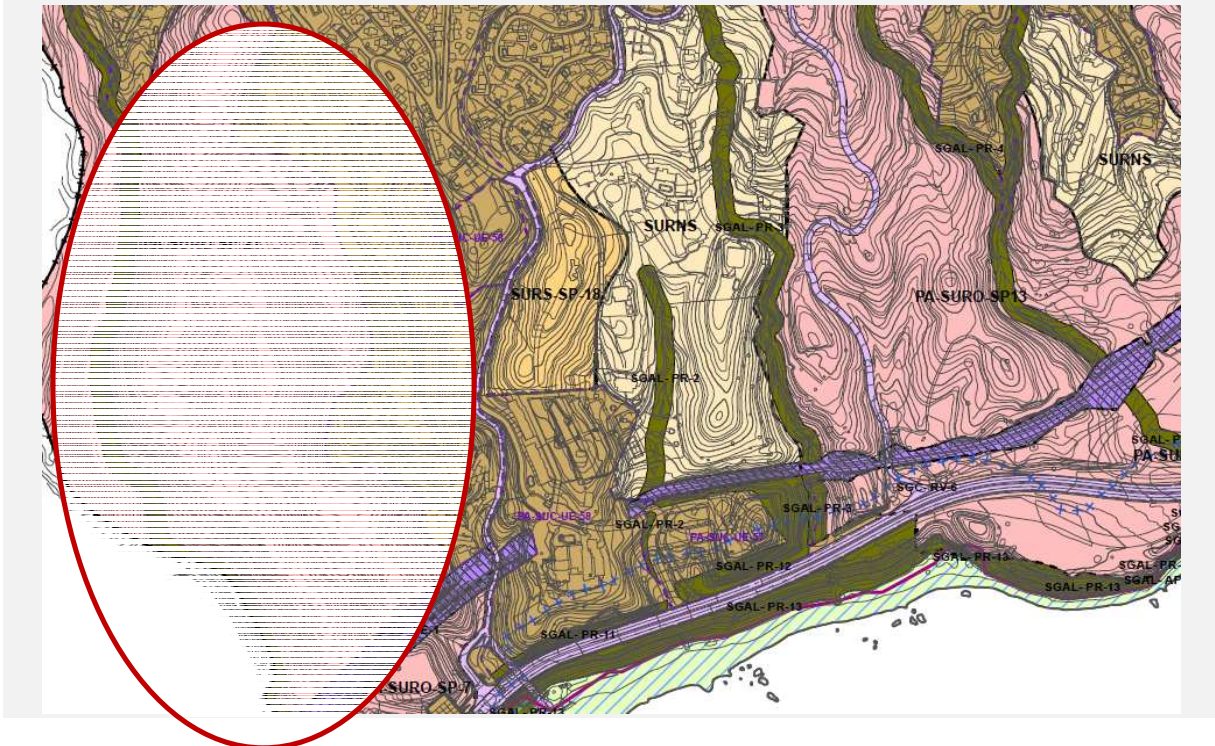
Además de las áreas recogidas en las fichas de información-diagnóstico analizadas, existen sectores de SUr O sobre los que el Plan no se pronuncia. Concretamente el PA-SURO-SP 21 (Uso Característico Residencial) que ocupa una posición estratégica como sector lindante con el municipio de Fuengirola lo que ya de por sí justifica su protección puesto que evitaría que los municipios de Benalmádena y Fuengirola se convirtiesen en un continuo urbano. Pero además, su proximidad con el DPMT le añade el valor de su posición como conector costa-interior que evitaría que el litoral del municipio de Benalmádena se perpetuase como un continuo urbano-residencial al igual que su vecina Fuengirola.

Según los datos que se han podido recabar, el PA-SURO-SP 21 (SP-21 en el PGOU de 2003) está vacante de urbanización y edificación. No tiene tramitado el proyecto de urbanización (de hecho no cuenta con redes), por lo que le corresponde un estado rural a efectos de ley de suelo estatal. No se entiende por qué no ha sido protegido este ámbito con una posición tan estratégica, siendo la justificación más probable el evitar un proceso indemnizatorio para el que, como se recoge en la memoria económica del Plan, no existe previsión.



Fuente: GOOGLE EARTH

Estado de los SUR Ordenados. PGOU adaptación parcial a la LOUA. PA-SURO-SP 21



ANEXO II: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PGOU APROBADO 2003				PGOU ADAPTADO A LOUA			
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO CARACTERISTICO
SP-21	RESERVA HIGUERON	RESIDENCIAL-TURISTICO	271.113	PA-SURO-SP-21	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL

Por tanto tal y como se aprecia en planos e imagen, la protección del PA-SURO-SP 21 permitiría, si esta fuera la voluntad del PPCLA, evitar la creación de un nuevo continuo urbano Fuengirola-Benalmádena así como generar corredor de conexión costa – interior. No cabe duda de que la posición estratégica de estos terrenos en un ámbito totalmente colmatado, justificaría la inclusión de este sector como Zona litoral de Protección Territorial 2, en la que se engloban a los terrenos que cuentan con valores naturales, paisajísticos o agrícolas, y los terrenos que permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación o contribuyendo a mejorar la calidad ambiental y urbana, especialmente en zonas muy urbanizadas. Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, deben ser preservados de la urbanización, según define la Memoria de Ordenación del Plan.

El grado de colmatación, 85% de la franja de 500 m de litoral de este municipio y el hecho de que ninguno de los ámbitos que permitirían esponjar el territorio y mejorar sus condiciones ambientales hayan sido protegidos por este Plan, pone de manifiesto la incongruencia del PPCLA con sus propios objetivos, cuando dice pretender evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre espacios interiores y sistema costero y propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.

Torremolinos

Al igual que en el caso de los dos municipios anteriores, se subraya como dato preocupante el hecho de que también **Torremolinos está incluido entre los 11 municipios con dimensiones entre 500 y 200 hectáreas, que cuentan con mayor superficie construida respecto al total de la superficie de su término municipal**, según recoge el Informe Destrucción a Toda Costa 2013 de Greenpeace.

Sirva como dato para la reflexión que **Torremolinos tiene del orden del 90% de ocupación de los suelos situados en la franja de los primeros 500 m de costa y del 73,8% del primer kilómetro** (fuente: Greenpeace).



Fuente: GOOGLE EARTH



Fuente: PGOU actualmente en revisión

○ **Fichas de Información-Diagnóstico del Plan:**

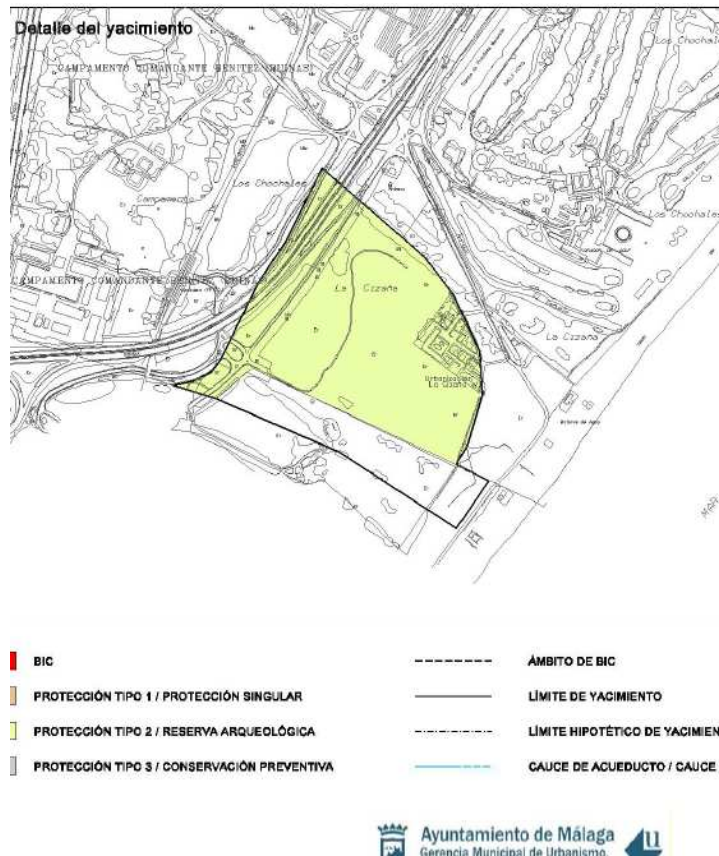
Torremolinos tiene sometido a análisis, a través de las Fichas de Información-Diagnóstico del Plan tan sólo 1 ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado con Uso Global Residencial concretamente el **Sector 2.7** del que se dice, que alberga edificaciones y urbanizaciones parciales, sin que este área tenga valor ambiental o paisajístico y que en su Diagnóstico concluye que *este sector está integrado en el núcleo urbano de Torremolinos, en una zona en la que el frente litoral está consolidado por la edificación que se extiende hacia el interior, y en la que el planeamiento vigente prevé un continuo de suelos urbanizables ordenados y sectorizados.*

Estado de los SUr Ordenados en el PGOU

A pesar de la casi total ocupación, 90%, de la franja de 500 m del litoral, el PPCLA no se pronuncia sobre la CIZAÑA, el último tramo de suelo con entidad y sin desarrollar urbanísticamente y lindante con el DPMT en todo el término municipal de Torremolinos, que cuenta además con valores naturales y paisajísticos a preservar así como con yacimientos arqueológicos, la Villa Romana de la Cizaña, inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, según recoge la memoria de la Revisión del PGOU y se constata en la documentación del IAPH.

Nota: Este ámbito linda con otro sector del mismo nombre perteneciente al término municipal de Málaga, el SUS-BM.1 LA CIZAÑA, que sí se recoge en una ficha de información y diagnóstico y al que el Plan le reconoce el valor de estar junto a la playa, sin urbanizar y libre de edificación pero al que finalmente no protege.

Ambos sectores, en Torremolinos y Málaga, comparten el mencionado yacimiento que, en el caso del PGOU de Málaga, lo incluye en su catálogo de protecciones arqueológicas con el nº 045, grafiado en ese documento como sigue:



Por tanto, estos sectores comparten denominación, La CIZAÑA, yacimiento arqueológico y valores naturales y paisajísticos. Son contiguos a dos ámbitos protegidos por el PPCLA, el Campo de Golf del Guadalhorce y el Arrajanal, y con la zona ya protegida de la desembocadura del Guadalhorce. Resulta obvio que todos ellos unidos generarían una franja con verdadera entidad como corredor litoral que, puesta al servicio de la población de ambos municipios, Torremolinos y Málaga, aliviarían la escasez de espacios libres en un ámbito en el que abundan los suelos clasificados para usos residenciales y las viviendas vacías.



Fuente: PPCLA. Plano de Ordenación de Málaga **(el límite municipal indicado no es correcto)**

Circunstancias Urbanísticas

El PGOU de 1996 de Torremolinos, está actualmente en revisión. La aprobación inicial de la revisión del Plan se publica en mayo de 2008 y la provisional en abril de 2010. Tras esta, se produce la publicación en agosto de 2011 de la Declaración Impacto Ambiental como último hito del que se tenga datos hasta el momento. **Por tanto el PGOU de 1996 es el actualmente vigente.**

Centrándonos en el ámbito de la Cizaña, éste es recogido en el PGOU del 96 como un Suelo Urbanizable Programado SUP-R1-9 y SUP-R1-8, a desarrollar en el primer cuatrienio. Se detalla el proceso seguido para ambos sectores que tiene ordenación y gestión tramitadas aunque esta última no en plazo y con alguna incidencia como se detalla a continuación:

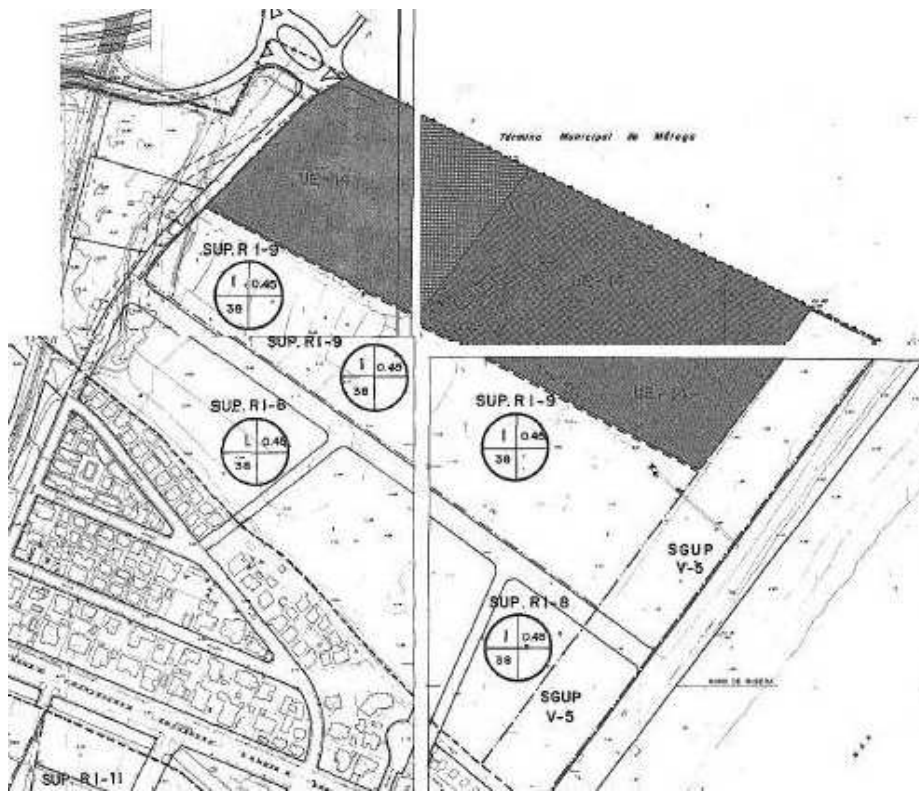
SUP R-1-8: la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de este sector se publica en el BOP del 5/06/07 (11 años después de la aprobación del PGOU)

SUP R-1-9: la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de este sector se publica en el BOP de 25/02/2008 (12 años después de la aprobación del PGOU). Se ha tenido acceso a información en relación al proceso de aprobación de este plan de desarrollo según la cual éste se aprobó con la falta de determinados informes sectoriales por lo que dicha aprobación sería nula de pleno derecho. Actualmente la Junta de Andalucía le tiene requerida al Ayuntamiento la revisión de oficio.

En la aprobación inicial de la revisión del PGOU en 2008, los sectores son renombrados como URO-6 y URO-7.



Fuente: GOOGLE-EARTH, ortofoto tomada en 2011



Fuente: Plano de Gestión en el PGOU 1996

Protección Arqueológica

BASE DE DATOS DEL PATRIMONIO INMUEBLE DE ANDALUCÍA. Fuente: Instituto de Patrimonio Histórico de Andalucía

IDENTIFICACIÓN

Denominación: Villa romana de La Cizaña
Otras denominaciones: Factoría de garo de la Finca de la Cizaña Finca El Pilar La Cizaña Baja
Código: 01299010014
Caracterización: Arqueológica
Provincia: Málaga
Municipio: Torremolinos

DESCRIPCIÓN

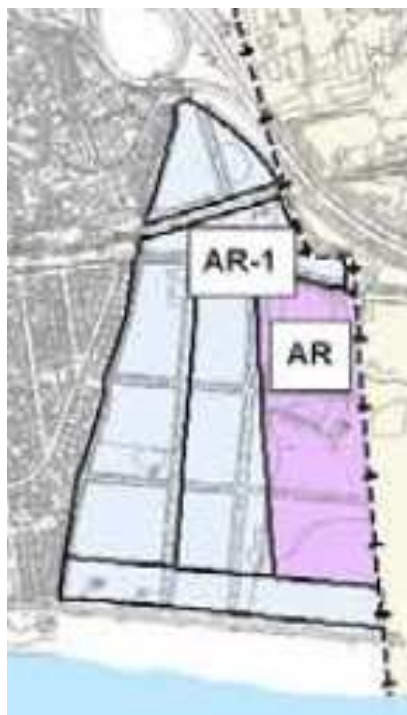
Tipologías

Tipologías	Actividades	P. Históricos/Etnias	Cronología	Estilos
Conserveras		Bajo imperio romano		
Construcciones funerarias		Bajo imperio romano		
Termas		Bajo imperio romano		
Villae		Bajo imperio romano		

Descripción

Se ha fechado entre el s. I a. C. al III d. C. Se aprecian las piscinas en Opus Caementicium recubiertas de opus signinum correspondientes al caldarium. También se aprecian el hypocaustum, el praeurnium y la suspensudae. Aparecen materiales cerámicos, especialmente sigillatas, lucernas, ánforas, etc., relacionables con una ocupación posterior como zona de industria de salazón.

Villa Romana de la Cizaña: inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, según recoge la memoria de la Revisión del PGOU.



a) Bienes con afecciones de indole arqueológica			
ARQUEOS	Denominación	BIC	CGPHA
29901004	Cueva del Bajondillo	E	I
29901005	Cueva del Encanto		I
29901006	Cueva Tapada		I
29901007	Cueva de la Higuera		I
29901008	Cueva de los Mármoles		I
29901009	Cueva del Arroyo de la Miel		I
29901010	Cueva del Hostal Guadalupe		I
29901011	Cueva del Toro		I-E
29901012	Cueva de la Loma de los Riscos		I
29901013	Cueva de María Vela		I
01299010014	Villa Romana de La Cizaña		I
29901015	Necropolis y altar Castillo de San Luis		I-E
29901016	Yacimiento romano de Playamar		I
29901017	Yacimiento romano de Costa Lago		I
29901018	Cueva de Carramolo		I
29901019	Torre del Molino	D	
29901020	Castillo de San Luis o Santa Clara		I
29901021	Conjunto de Cuevas		I
	Zona Arqueológica del Bajondillo		E
	Zona Arqueológica La Cizaña		E
	Zona Arqueológica Urbanización "Los Eucaliptos"		E
	Zona Arqueológica de Los Álamos		E

Fuente: Memoria y Plano incluido en la Revisión del PGOU de Torremolinos

El hecho de que este ámbito, La CIZAÑA BAJA, al igual que su homónimo en el término municipal de Málaga, el SUS-BM.1 LA CIZAÑA, no estén protegidos sólo se puede entender si se tiene en cuenta que, como se recoge en la memoria económica del Plan, no existe previsión de fondos para un proceso indemnizatorio pero esto no justifica en manera alguna que no se los proteja puesto que, como ya se ha expuesto, son contiguos a dos ámbitos protegidos por el PPCLA, el Campo de Golf del Guadalhorce y el Arrajanal, y con la zona ya protegida de la desembocadura del Guadalhorce. Resulta obvio que todos ellos unidos generarían una franja con verdadera entidad como corredor litoral que, puesta al servicio de la población de ambos municipios, Torremolinos y Málaga, aliviarían la escasez de espacios libres en un ámbito en el que abundan los suelos clasificados para usos residenciales y las viviendas vacías.

Por tanto tal y como se aprecia en planos e imágenes, la protección del permitiría, si esta fuera la voluntad del PPCLA crear una franja con verdadera entidad como corredor litoral. No cabe duda de que la posición estratégica de estos terrenos en un ámbito totalmente colmatado, justificaría la inclusión de este sector como Zona litoral de Protección Territorial 2, en la que se engloban a *los terrenos que cuentan con valores naturales, paisajísticos o agrícolas, y los terrenos que permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación o contribuyendo a mejorar la calidad ambiental y urbana, especialmente en zonas muy urbanizadas. Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, deben ser preservados de la urbanización,* según define la Memoria de Ordenación del Plan.

Conclusiones

Un territorio como la Costa del Sol Occidental, sobre el que se ha desarrollado una actividad inmobiliaria-turística desahogada durante más de cinco décadas, vista con buenos ojos por las corporaciones locales como generadora de ingresos y sin un control efectivo por parte de la administración autonómica, no se merece el trato que le dispensa el tan esperado Plan de Protección del Cordón Litoral de Andalucía, que prácticamente la desahucia, una vez que sus suelos, sus valores naturales y paisajísticos han quedado mermados tras su derroche.

El PPCLA, que presume de haber sido formulado en apenas seis meses, al parecer llega tarde para un territorio sobre el que nuestros dirigentes han hecho oídos sordos a las voces que avisaban hace ya años de lo irreversible de la situación que se estaba generando así como a las actuaciones de otras Comunidades Autónomas con situaciones similares.

Por poner algún ejemplo, en 2006, año en que se aprobaban finalmente el POTA y el POTS de la Costa del Sol Occidental, el Informe del Observatorio Español de la Sostenibilidad OSE publica datos sobre el grado de antropización de nuestro litoral indicando que ***en la franja mediterránea ya se encuentra artificializado en el primer kilómetro de costa un 34,21% del suelo, siendo las provincias de Barcelona, Málaga y Alicante las que muestran un mayor grado de artificialización.*** Y concluía estableciendo que ***el elemento más crítico de insostenibilidad del modelo español era el mal uso del capital territorial y la ordenación del territorio con una urbanización desmedida en zonas costeras que propicia la escasez de agua y favorece el avance de la desertización.***

En esta línea, resulta especialmente significativo el Informe de 2009 del Defensor del Pueblo Andaluz “Ordenación del Territorio y Urbanismo” en el que, en relación al litoral, se instaba a las autoridades competentes a ***aprobar una moratoria urbanística destinada a prohibir a partir del límite interior de la ribera del mar, en la extensión que se determine, todo tipo de edificación, salvo las que vayan destinadas a equipamientos públicos u otros fines de interés público, y siempre que sean compatibles con las limitaciones que exige la legislación sectorial (...).***Y en el que también se instaba

a que, **en la decisión pública del diseño de ciudad, se valore la incidencia y costes que el crecimiento desmesurado del suelo residencial puede generar en los municipios (...).**

En el ámbito legislativo de otras Comunidades Autónomas, existen precedentes de situaciones similares en Baleares y Canarias por nombrar alguna, sin duda con unos objetivos más ambiciosos. Así la **Ley de Ordenación del Territorio LOT de las Islas Baleares, Ley 14/2000,** establece para instrumentos de Ordenación del Territorio como las **Directrices de Ordenación del Territorio (DOT),** que han de determinar "los límites y los techos máximos de crecimiento de los diversos usos del suelo y los límites de su materialización" (art.6.1.a), y para los **Planes Territoriales Insulares (PTI),** que desarrollarán principalmente estas Directrices, que tienen que contener, entre sus determinaciones: "el establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y distribución espacial" (art 9.c)

Las DOT *reclasifican o suspenden la tramitación de suelo urbanizable en aquellos casos que, siendo posible sin generar indemnización, se contradijera el nuevo modelo que se quería implantar. Se ha evaluado que esta medida afectó a unas 4.500 hectáreas de suelo urbanizable en diferentes estados de tramitación* (Rullán Salamanca O. 2011, sobre texto de Ferrer, A., 2001).

En línea con estas Directrices, **el Plan Territorial Insular de Mallorca PTIM** recoge la **posibilidad de la desclasificación de suelos "formalmente" urbanos o urbanizables sobre los que todavía no se ha consolidado la edificación en cuanto a la posibilidad de cambiar la clasificación de suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico, en aquellos casos en los que la actuación global de urbanización y edificación prevista y/o parcialmente ejecutada está claramente sobredimensionada, que resulte impactante en paisajes de gran valor o contraria al modelo territorial definido en el PTI.**

Con tantos precedentes y la experiencia acumulada en durante el último boom inmobiliario, minimizar la nueva ocupación del suelo sin transformar en los 500m primeros del litoral, cuanto más si éste está ya altamente colmatado, (con elevadísimos porcentajes de ocupación, de entre el 85 y 95% en los municipios analizados), debería ser el principal objetivo de cualquier plan de ordenación del territorio, y desde luego del que nos ocupa, cuya finalidad es la protección del castigado corredor litoral andaluz. Sin embargo a la vista de las propuestas que éste aporta para el ámbito de estudio que nos ocupa, parece que ni administraciones locales ni autonómicas vayan por este camino pues a la vista queda, que el PPCLA considera que en estos 4 municipios de la Costa del Sol Occidental tan sólo es posible o conveniente proteger, el área que rodea al ya Monumento Natural de las Dunas de Artola en Marbella. **Así que, si no se reconsidera esta postura, asistiremos en los próximos años a la culminación del proceso de total colmatación de la turística Costa del Sol.**

FICHAS DE ANALISIS DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA

Municipio: Marbella. SUNS

Identificación, Superficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POT CSO	PGOU	Otros aspecto		Observaciones	
PPCLA:Ficha información-diagnóstico SUS y SUNS; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POT-CSO	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral?	¿A que criterio de ordenación podría ajustarse?	Categoría de Protección	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación de Sur en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril, BOE 25 /05/1999.
SUS SSGG EQ 7 "Área dotacional del Río Verde"													
SUS; 49.744 m2s (en la zona del Río Verde)			No existen edificaciones. Sí algunas estruct. publicitarias. Presencia de masas de arbolado especialmente en la zona este y a lo largo del límite norte.	No tienen valores paisajísticos o ambientales significativos. Al sur discurre la propuesta de corredor FFCC del POT CSO	afectado por la zona inundable del Río Verde; colindante con la Autovía A-7	PGOU: SG EQ; Prox al apeadero y al EQ M-5 POT CSO: Centro Congresos Banús	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Ni la memoria ni el Plano de Ordenación: lo delimita de forma especial	A desarrollar en el 1º Cuatrienio por el sistema de Cooperación	No		No está protegido	
SUS SSGG EQ 10 y EL PF 9 "A. D. Arroyo Nagüelles":													
SUS; 46.309 m2s (20.105 m2s de SG Eq. y 26.204 m2s de SG EL) (zona de la Playa de Nagüelles)			No existen edificaciones. Presencia de masas de arbolado especialmente en la zona sur y a lo largo del límite norte	El sector conserva su estado natural y el valor paisajístico por el impacto visual desde la costa. Al norte discurre la propuesta de corredor FFCC del POT CSO	colindante con la Autovía A-7	PGOU: SG EQ y EL; situación estratégica conectados directamente con el DPMT. La zona tiene valores ambientales y paisajísticos.	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de su reconocida posición estratégica no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Ni la memoria ni el Plano de Ordenación: lo delimita de forma especial	EQ 10 y PF 9 : SG ADS NG-MB; 1º Cuatrienio;	No	PROTEGER los valores ambientales, naturales , culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales	No está protegido	A pesar de su reconocida posición estratégica no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SUS MB 5 Arroyo Segundo													
SUS; 50.553 m2s Actividades Económicas (zona de la Playa del Pinillo.)			Vivero compuesto de una gran nave invernadero; 2viviendas unifamiliares; Se mantienen algunos árboles y matorrales	No presenta valores ambientales y paisajísticos de importancia. POT-CSO: Incluye un área de oportunidad con el E.T. Ciudad Deportiva Cañada	colindante con el Arroyo Segundo, puede ser afectado por su inundabilidad; colindante con la Autovía A-7	Constituyendo la zona de natural crecimiento del núcleo consolidado	Plano inform idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: En el ámbito del Área de Oportunidad M3: Ciudad Deportiva La Cañada		No		No está protegido	
SUS SSGG EL PF 13 "Parque del Arroyo Pozuelo"													
SUS; 29.838 m2s (zona de la Playa del Pinillo.)			Presencia de edificaciones plurifamiliares inacabadas que ocupan la mayor parte del mismo; Formaciones de pinos y eucaliptos de gran porte.	El ámbito ha perdido sus valores ambientales y paisajísticos. La parte este conserva ciertos valores ambientales. Al sur discurre la propuesta de corredor FFCC del POT CSO	colindante con el Arroyo Payora, puede ser afectado por su inundabilidad; colindante con la Autovía A-7	PGOU: SG EL; situación estratégica; Posee valores ambientales y paisajísticos de interés.	Plano inform idéntico al Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección. Ficha PPCLA: Contradicción entre la información del valor ambiental y el diagnóstico final.	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial	PF 13: SG ADS RR-AL VB; 1 y 2º Cuatrienio Mem. Gestión: Las edificaciones con licencias ilegales cuya parcela ahora se califica de SG son totalmente incompatibles con la nueva ordenación, al igual que ocurriría si fueran edif. con licencias legales.	Sí	Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	
SUS RR 2 Realejo													
SUS; 790.956 m2s. Uso Global: Actividades Ecas/ Turístico: 12vvdas/ha (zona de la Playa de los Monteros)			Existen estructuras edific. inacabadas y una vivienda unifamiliar en uso. Mantiene algunas masas forestales	Valores paisajísticos y ambientales del sector fundamentalmente por su carácter agrícola eminentemente	atravesado por el Río Real (o Realejo), está afectado por la zona de inundabilidad; colindante con la Autovía A-7; algunas líneas eléctricas lo atraviesan	constituye una bolsa de suelo urbanizable rodeada de suelo urbano	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial		No		No está protegido	



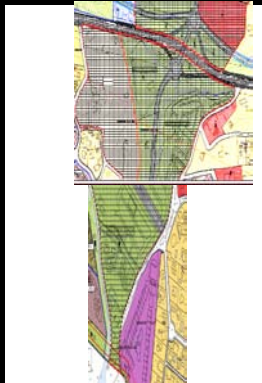
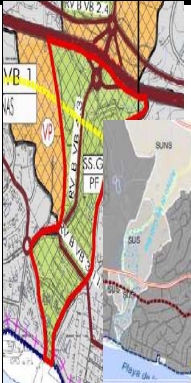

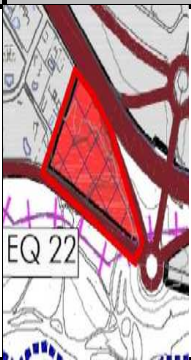

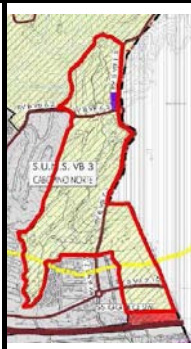
FICHAS DE ANALISIS DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA

Municipio: Marbella

Identificación, Superficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POT CSO	PGOU	Otros aspecto		Observaciones	
PPCLA:Ficha información-diagnóstico Suelo Urbanizable; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POT- CSO	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral?	¿A que criterio de ordenación se podría ajustar?	Categoría de Protección	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación de SUR en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril, BOE 25 /05/1999.
SUS SSGG EQ 21 y EL PF 15.3 "A. D. Arroyo Realejo"													
SUS; 29.556 m2 (zona de la Playa de los Monteros)			No existen edificaciones; Presencia de masas de arbolado	Valor Paisajístico importante por encontrarse muy prox. a la playa y conectado con el corredor del Arroyo del Realejo. Al norte la propuesta de corredor FFCC del POT CSO	atravesado el Río Real o Realejo y está afectado por la zona de inundabilidad; colindante con la Autovía A-7. Área de Cautela arqueológica.	Constituye una bolsa de suelo destinado por el PGOU a SG EQ y EL; Existen valores ambientales a preservar	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de su reconocido valor paisajístico importante no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial	EQ 21 y PF 15.3: SG ADS RR-AL-VB; 1 y 2º Cuatrienio	No	PROTEGER los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales	No está protegido	A pesar de ser un área de cautela arqueológica, no se protege por el PPCLA. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SUS SSGG EQ 17-18 y PF 16 "A.D. Los Monteros-Las Chapas"													
SUS: 223.865 m2s EQ 17 (25.323 m2); EL PF 16 (48.418 m2); EQ 18 (50.124m2) (oeste urb. Puente Romano y este urb. Las Torres)			Existen algunas explotaciones agrícolas tradicionales en desuso, al noroeste hay un par de viviendas; Presencia de arbolado especialmente en la zona norte.	conserva en esencia su estado natural, siendo el valor paisajístico de los terrenos significativo. Al norte discurre la propuesta de corredor FFCC del POT CSO	atravesado por el Arroyo Siete Puertas, colinda con el Arroyo Alicate y está afectado por la zona de inundabilidad; colindante con la Autovía A-7. Área de Cautela arqueológica.	PGOU: SG EQ; situación estratégica conectados directamente con el DPMT; Existen valores naturales a preservar.	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de su reconocido valor paisajístico significativo no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial pero refiere a que el PGOU prevé sist EQ y sist E L	EQ 17-18 y PF 16: SG ADS RR-AL-VB ; 1 y 2º Cuatrienio Mem. Gestión: Las edificaciones con licencias ilegales cuya parcela ahora se califica de SG son totalmente incompatibles con la nueva ordenación, al igual que ocurriría si fueran edificaciones con licencias legales.	Sí	PROTEGER los valores ambientales, naturales (...) . los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	A pesar de constituir uno de los escasos espacio libre en primera línea de costa y su capacidad de conectarla con el interior, no se protege por el PPCLA. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SUS AL 3 Río Mar													
SUS; 138.758 m2; Uso Global: Residencial/Turístico; 18,75 viv/Ha; (playa de la Víbora)			Existen varias viviendas unifamiliares aisladas de grandes dimensiones; Se han mantenido algunas masas forestales.	conforman un espacio libre de relevancia paisajística por encontrarse sobre la misma playa	colindante con la Autovía A-7	conjuntamente con los espacios libres propuestos en los terrenos colindantes, constituye una bolsa de suelo urbanizable rodeado de Suelo Urbano	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de constituir un espacio libre de relevancia paisajística en primera línea de costa no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial pero refiere a que el PGOU prevé sist EQ	A desarrollar en el 2º Cuatrienio por el sistema de actuación a determinar	SI	PROTEGER los valores ambientales, naturales (...) . los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	A pesar de que la ficha reconoce a esta pieza como una de las escasas oportunidades que restan para lograr permeabilizar el muro funcional que se ha desarrollado a lo largo del frente de la costa, prevé en ella hasta 260 viviendas y una edificabilidad hotelera de 5.203,43 m2t. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SUS SSGG EL PF 18.2 "Par"													
SUS: 121.947 m2 (playa de la Víbora)			Existe una vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola; Se han mantenido algunas masas forestales de importancia.	Sector transformado por el uso agrícola del mismo. Al norte discurre la propuesta de corredor FFCC del POT CSO	recorrido por el arroyo Alicate, afectado por la zona de inundabilidad; colindante con la Autovía A-7;	Constituye una bolsa de suelo destinado por el PGOU a SG EL; Existen valores ambientales a preservar ligados al cauce del Arroyo Real de Zaragoza	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de constituir un espacio libre en primera línea de costa No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial pero refiere a que el PGOU prevé sist EQ	EL PF 18.2 ; SG ADS RR-AL-VB ; 1 y 2º Cuatrienio Mem. Gestión: Las edificaciones con licencias ilegales cuya parcela ahora se califica de SG son totalmente incompatibles con la nueva ordenación, al igual que ocurriría si fueran edif. con licencias legales.	SI	PROTEGER los valores ambientales, naturales (...) . los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	A pesar de constituir uno de los escasos espacio libre en primera línea de costa no se protege por el PPCLA. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA

FICHAS DE ANALISIS DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA

Municipio: Marbella


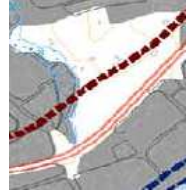
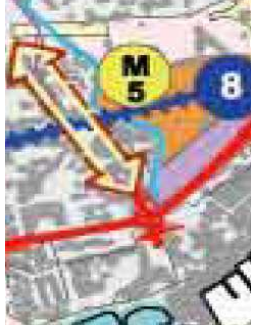







Identificación, Superficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POT CSO	PGOU	Otros aspecto		Observaciones	
PPCLA:Ficha información-diagnóstico Suelo Urbanizable; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POT-CSO	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral?	¿A que criterio de ordenación se podría ajustar?	Categoría de Protección	
SUS VB1 Las Cañas													
103; SUS; 51.086 m2s; Uso Global: Residencial / Turístico; 24,86 viv/Ha (playa de los Caños)			Existen viviendas unifamiliares aisladas dispersas; Se mantiene masas importantes de pinares.(El desarrollo del sector supondría la destrucción de la masa de pinar existente)	valores paisajísticos y ambientales del ámbito radican en la conservación de la masa forestal	colindante con la Autovía A-7	bolsa de suelo urbanizable rodeada de suelos urbanos. La vegetación del sector tiene interés ambiental y paisajístico.	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de su reconocido valor paisajístico y ambiental debido a la vegetación de esta pieza, no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial		No		No está protegido	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación deSUR en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril, BOE 25 /05/1999.
SUS SSGG EL PF 19.2 "IParque Arroyo Las Cañas"													
SUS; 110.376 m2; (playa de la Víbora)			Dos bloques de vvdas plurifamiliares, viviendas unifamiliares aisladas, el Camping Marbella Playa; Se ha mantenido algunas masas de pinar	no tienen valores paisajísticos o ambientales significativos por estar muy transformados por los usos urbanos.	ámbito recorrido por el Arroyo de las Cañas, afectado por la zona de inundabilidad; colindante con la Autovía A-7;	bolsa de suelo destinado por el PGOU a SG EQ y EL; Existen valores ambientales a preservar. Ptenalidad para la conectividad de la costa con el interior	Ficha PPCLA: Contradicción entre la información del valor ambiental y el diagnóstico final. Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial	PF 19.2: SG ADS RR-AL-VB ;2º Cuatrienio Mem. Gestión: Las edificaciones con licencias ilegales cuya parcela ahora se califica de SG son totalmente incompatibles con la nueva ordenación, al igual que ocurriría si fueran edif. con licencias legales.	SI	Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	Por su capacidad para conectar el litoral con el interior, SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SUS SSGG EQ 22 "Área Dotacional Artola Baja"													
SUS; 8.996 m2 (junto al sistema dunar de Artola)			No existen edificaciones; Constituyendo una formación densa de pinar y arena	Valor paisajístico de los terrenos muy significativo por encontrarse muy próximo al Monumento Natural de Dunas de Artola y colindante con el parque fluvial de Artola	colindante con la Autovía A-7	PGOU: SG EL; conjuntamente con los terrenos colindantes protegidos territorialmente por el POT= espacio de amortiguación entre el medio urbano y el Monumento Natural	A pesar de su valor paisajístico muy significativo, el PPCLA no lo protege. Plano información idéntico a Plano de Ordenación.	Plano de Ordenación: No lo delimita de forma especial		SÍ	PROTEGER los valores ambientales, naturales (...) . los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	A pesar de su valor paisajístico muy significativo y su proximidad al ámbito protegido de las Dunas de Artola, el PPCLA no lo protege. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SUNS VB3 Cabopino Norte.													
SUNS; 426.122 m2 (colindante con el TM Mijas) Uso incompatible: Industrial y almacenamiento.			Existen algunas viviendas en el extremo sureste del ámbito; La mayor parte de los terrenos están ocupados por el campo de golf de Cabopino. Tb existen unas masas arbóreas compuestas por pinos	transformado por la construcción del campo de golf, pero el tratamiento adecuado del mismo permite que conserve sus valores paisajísticos, habiéndose mantenido algunas masas de pinar. ; al sur junto a la A-7, el POT CSO prevé un Área Estratégica de Centralidad asociada al futuro Corredor Ferroviario	colindante con la Autovía A-7	Los terrenos tienen valores ambientales y paisajísticos (alto consumo de agua por el campo de golf)	Plano ifnormación idéntico a Plano de Ordenación .A pesar de su valor ambiental y paisajístico el PPCLA no lo protege.	Plano de Ordenación: dentro de su ámbito se sitúa la Parada 3 Calahonda, Corredor Ferroviario (Área de Centralidad);	SUNS DE RESERVA: SUNS-VB-3. CABOPINO NORTE. Criterios de integración urbana-territorial y de disposición de SG: Se tendrá presente la cercanía del área de centralidad de Calahonda.	SI	PROTEGER los valores ambientales, naturales (...) . los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido	A pesar de su valor paisajístico y ambiental significativo, el PPCLA no lo protege. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA

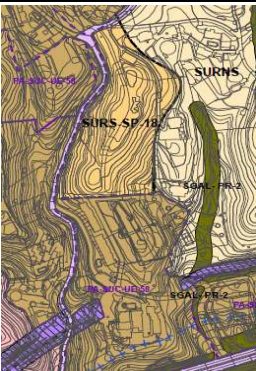
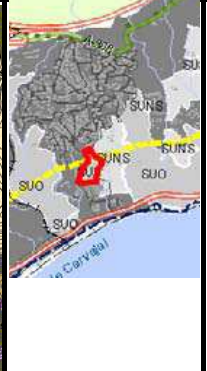



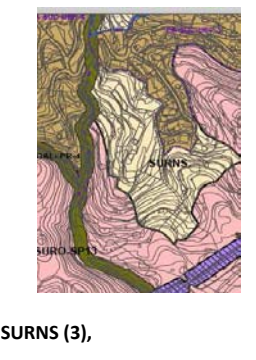

MEM ORDENACIÓN PGOU: La delimitación del suelo urbanizable prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella expresa, en definitiva, el modelo de extensión máxima que se propone, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

Cuadro incluido en la Memoria de Ordenación del PGOU

SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICAB	DENSIDAD	Nº VIVENDAS MAX	TECHO EDIFICABLE	TECHO EDIF RESIDENCIAL	TECHO EDIF HOTEL	TECHO EDIF VP	Nº MÍNIMO VP
SUS-RR-1	62.904,96 M2	0,225 M2/M2	19,87 VIV/HA	125	14.153,62 M2	14.153,62 M2		4.246,08 M2	42
SUS-AL-2	191.396,17 M2	0,25 M2/M2	18,75 VIV/HA	359	47.849,04 M2	40.677,41 M2	7.171,63 M2	12.201,50	122
SUS-AL-3	138.758,25 M2	0,25 M2/M2	18,75 VIV/HA	260	34.689,56 M2	29.486,16 M2	5.203,40 M2	8.845,85 M2	88
SUS-AL-4	472.560 M2	0,25 M2/M2	22,4 VIV/HA	1.059	118.140 M2	118.140 M2		35.442,00 M2	354
SUS-VB-1	51.086 M2	0,25 M2/M2	24,86 VIV/HA	127	12.771,54 M2	12.771,54 M2		3.831,46 M2	38
SUS-VB-2	317.342,59 M2	0,2 M2/M2	17,5 VIV/HA	555	63.468,52 M2	53.943,52 M2	9.525 M2	16.183,06 M2	185
TOTAL	1.234.047,97 M2			2.485	291.072,28 M2	269.172,25 M2	21.900,03 M2	80.749,95 M2	829




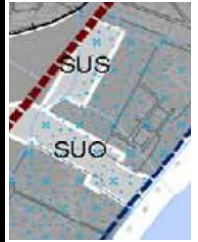

SECTORES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	Nº MÁXIMO DE VIVENDAS	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	TECHO MÁXIMO RESIDENCIAL	TECHO MÁXIMO ST/SA	TECHO MÁXIMO HOTELERO	TECHO MÁXIMO VP	Nº MÍNIMO VP
SUS-RR-2	790.956,28	0,27	12	949	213.558,20	106.779,10	74.749,37	32.033,73	32.033,73	320
TOTAL	790.956,28			949	213.558,20	106.779,10	74.749,37	32.033,73	32.033,73	320

FICHAS DE ANALISIS DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA							POT-CSO	PGOU	Otros aspecto/OBSERVACIONES				
Municipio: Marbella SNUS													
Suelo NO Urbanizable. Descripción del Ámbito	Situación respecto a la Franja 500 m	Existe Edificación/Existe Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO en Ficha Información y Diagnóstico	CONCLUSIONES sobre la coherencia entre Normativa y Plano	Mem. POT-CSO	PLANOS	Mem. Oord. PGOU y de Justificación del POT CSO	PLANOS	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral?	¿A que criterio de ordenación se podría ajustar?	Categoría de Protección
MA-08 Puerto Banús													
<p>POT-CSO: PF 7; EQT 2</p> <p>• Área de Centralidad y Oportunidad que incluye prouesta de EQ Territorial: Centro de Congresos.</p> <p>• Corredor Ferroviario y Apeadero. (no indica superficie)</p>   <p>PPCLA: Ficha diagnóstica y Plano de Ordenación</p>	<p>No existe edificación en el ámbito. Existen algunas Masas Arbóreas</p>	<p>Valor paisajístico y ambiental fruto de la permanencia en ellos de vegetación natural y su escasa transformación. Alto valor posicional y territorial por la situación en el de un área de oportuna y centralidad supramunicipal</p>	<p>colindante con la Autovía A-7</p>	<p>importante valor posicional y territorial conferido por el POT CSO, asumida por el PGOU que lo ordena estableciendo SG EQ(Centro de Congresos) y SG EL (Parque Holanducía). Valor Ambiental y Paisajístico por la presencia de vegetación natural</p>	<p>El Plan reconoce el valor paisajístico del área incluso en su diagnóstico, sin embargo no se establece ninguna nueva Protección El Plano de información es idéntico al Plano de Ordenación, por lo que no aporta nada nuevo al ámbito.</p>	<p>Mem. Ordenación: M.5: Sup_ 178.344 m2; Centro de Congresos y Auditorio. Se autorizan todos los usos permitidos por la LOUA (50% del suelo se debe reservar para el uso de EQ. Territorial)</p> <p>P. de Ordenación: M5: E.T.Congreso Banús; Parada 8 Corredor Ferroviario (Área de Centralidad); Área de Oportunidad</p> 	<p>POTS CSO: colaborar en la integración urbana superando la barrera física que supone en la actualidad la infraestructura viaria a su paso por la zona central de la ciudad; diseñar un SG de EL; aportar suelo el nuevo Palacio de Congresos y usos terciarios.</p> <p>PGOU: PF7: SUELO SIN Clasificar, (a desarrollar en el 1º cuatrienio)</p> 	<p>Sí, en su límite lateral izquierdo, ocupado por el PF7, Ámbito Holandalucía</p>	<p>Evitar la CONSOLIDACIÓN de nuevas BARRERAS URBANAS entre los espacios interiores y los del sistema litoral</p>				
MA-09-Playa del Pinillo													
<p>POT-CSO: PL6</p> <p>• Corredor marítimo y equipamiento Baños del camping (no indica superficie)</p>  <p>PPCLA: Ficha diagnóstica y Plano de Ordenación</p>	<p>Edificio de restauración junto al DPMT Vegetación arbórea más densa en el terreno libre del trazado de la autovía</p>	<p>Valor ambiental al constituir un emplazamiento relicto del sistema dunar original . Permanencia en estado natural</p>	<p>colindante con la Autovía A-7</p>	<p>Aportan continuidad física y ambiental a la Playa del Pinillo . Valor estructural en el frente urbano litoral de Marbella reconocido en el PGOU que establece en él un SG EL, Parque litoral Playa del Pinillo.</p>	<p>El Plan reconoce el valor paisajístico del área incluso en su diagnóstico, sin embargo no se establece ninguna nueva Protección El Plano de información es idéntico al Plano de Ordenación , por lo que no aporta nada nuevo al ámbito.</p>	<p>Plano de Ordenación: Red de Espacios Libres, Corredor Marítimo; Equipamiento Corredor Marítimo: M3 Baños del camping</p> 	<p>Mem. Ord.:Tramo de de la zona de servidumbre de protección del DPMT, área Playa Pinillo- Río Real, sin transformar; de ; debe ser protegido para conservar sus valores naturales (...)</p> <p>PGOU: Clasificación de SNU; Calificación de Parque Litoral 6.3</p> 	<p>Es clave para la creación de un corredor litoral como espacio libre paralelo a la costa. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA</p>	<p>PROTEGER los valores ambientales, naturales , agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales</p>	<p>PPCLA: El Plan reconoce el valor paisajístico del área incluso en su diagnóstico, sin embargo no se establece ninguna nueva Protección</p>			
MA-10-Dunas de Artola.													
<p>POT-CSO: PL7</p> <p>• Protección Territorial: entorno Mto Ntral Dunas de Artola.</p> <p>• Parque Fluvial Dunas de Artola</p> <p>• Corredor marítimo y equipamiento Baños de Artola (no indica superficie)</p>  <p>PPCLA: Ficha diagnóstica y Plano de Ordenación</p>	<p>Libre de edificación. Predominan los usos forestales y los relacionados con el uso público del litoral (aparcamientos)</p>	<p>La vegetación natural propia de las formaciones dunares está bastante mermada por la escasez de agua, el viento y la fuerte presión y malas prácticas a la que se ve sometida.</p>	<p>Inventario de ENP de Andalucía: Mto Ntral Dunas de Artola. Riesgo de Inundaciones en la margen del Arroyo de las Cabrillas. Ley de Patrimonio Hco de Andalucía: BIC Torre Ladrones</p>	<p>Valores paisajísticos y naturales que se están viendo mermados por la presión urbanística y de las infraestructuras. Espacio de amortiguación entre el medio urbano y el espacio protegido por la legislación ambiental</p>	<p>El Plano de Ordenación lo reconoce como Zona de Protección Territorial 2 (ZPT2)</p>	<p>Plano de Ordenación: Red de Espacios Libres, Corredor Marítimo; Equipamiento Corredor Marítimo: M1 Baños de Artola M1 Parque fluvial Artola; (Duna de Artola: Zon</p> 	<p>Mem. Ord.: SNU EP por planificación territorial y urbanística, La zona de contacto de las Dunas de Artola (ésta cuenta con declaración administrativa de espacio protegido) que el anterior PGOU clasificaba como suelo urbanizable no programado.</p> 	<p>PPCLA: Zona de Protección Territorial 2 (ZPT2) Mem. Ord. PGOU: SNU EP por planificación territorial y urbanística</p>					

FICHAS DE ANALISIS DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA											
Municipio: Benalmádena. SU		PGOU 4/03/2003. Adaptación Parcial a la LOUA. No adaptado al POTA									
Identificación, Superficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POTAUM	PGOU	Otros aspecto	Observaciones
PPCLA:Ficha información-diagnóstico SUS y SUNS; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POTAUM	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral? ¿A que criterio de ordenación podría ajustarse? Categoría de Protección	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación de SUr en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y DOT de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril.
SURS-SP-18 El Lagar de la Fuente											
SURS-SP-18 El Lagar de la Fuente. Uso Global: Residencial; Sup: 26.720 m2; Edif: 0,20 m2/m2s			Existe una edificación de planta baja al noreste del sector. El sector atravesado por líneas eléctricas de alta tensión./ Nivel de antropización bajo, con abundancia de matorrales y presencia de arbolado disperso	El sector cuenta con ciertos valores paisajísticos. Este ámbito se encuentra en estado natural. La ausencia de edificaciones y el carácter de espacio abierto posibilita una amplia visual de la zona.	Estos terrenos constituyen una bolsa de suelo rodeada de suelos urbanos y urbanizables, y localizada en una zona con el frente litoral ya consolidado por la edificación, en la que el planeamiento vigente prevé un continuo de SUO SUS y SUNS		Plano información idéntico a Plano de Ordenación. A pesar de reconocérsele ciertos valores paisajísticos no se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	 Plano de Ordenación y protecciones: No lo delimita de forma especial	APROBACIÓN INICIAL: 12/10/2006	SI PROTEGER los valores ambientales, naturales (...) . Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido Como se verá en el apartado escrito, por su capacidad para conectar el litoral con el interior así como por contener ciertos valores paisajísticos. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SURNS (1),											
SURNS (1), Uso Global: no lo indica Sup: 116.212 m2s			Existencia de varias viviendas unifamiliares aisladas con sus correspondientes viales de acceso, zonas ajardinadas, pistas deportivas y piscinas/se han mantenido algunas masas forestales y de matorral	No tienen valores paisajísticos y ambientales significativos/La ocupación con las viviendas ha afectado negativamente a los valores del sector, sobre una ladera natural, proximo a la costa y recorrido por dos cauces públicos.	Los terrenos están atravesados por el Arroyo Sorga y Arroyo Innominado. El ámbito colinda con la línea de Ferrocarril Málaga-Fuengirola	constituyen una bolsa de suelo rodeada de SU y SUr, localizada en una zona con el frente litoral consolidado por la edificación, en la que el Pto. vigente prevé un continuo de SUO, SUS y SUNS	Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	Plano de Ordenación y protecciones: No lo delimita de forma especial		SI Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación	No está protegido Como se verá en el apartado escrito, por su capacidad para conectar el litoral con el interior. SE ESTIMA EN ESTE ESTUDIO QUE LA PIEZA DEBERÍA HABER SIDO PROTEGIDA
SURNS (2); SURNS (3),											
SURNS (2), Uso Global: no lo indica Sup: 35.953 m2s SURNS (3), Uso Global: no lo indica Sup: 42.956 m2s			SURNS (2): Existen varias edificaciones en ruina y viviendas unifamiliares con huertos asociados/ Pequeñas áreas arboladas y en la franja existe vegetación asociada a la ribera del arroyo que recorre el sector SURNS (3): Existe una vivienda unifamiliar aislada/ pequeñas áreas arboladas y vegetación asociada a la ribera del arroyo que recorre el sector	SURNS (2): No tienen valores paisajísticos y ambientales significativos/La ocupación con las viviendas ha afectado negativamente a los valores del sector, sobre una ladera natural, proximo a la costa y recorrido por 1 cauce público SURNS (3): Terrenos sobre una ladera natural (...), situación en colindancia con SU y SUO en ejecución le privan de valores paisajísticos y ambientales significativos	SURNS (2): El sector está atravesado por un arroyo innominado, El ámbito está próximo a la línea de Ferrocarril Málaga-Fuengirola SURNS (3): El sector colinda con dos arroyos. El ámbito es colindante con la línea de Ferrocarril Málaga-Fuengirola	SURNS (2) y SURNS (3): constituyen una bolsa de suelo rodeada de SU y SUr, localizada en una zona con el frente litoral consolidado por la edificación, en la que el Pto. vigente prevé un continuo de SUO, sectorizados y no sectorizados.	Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito.			No No está protegido	

ANEXO II: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PGOU APROBADO 2003				PGOU ADAPTADO A LOUA			
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO CARACTERISTICO
SP-2	SANTANGELO NORTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	684.486	SURO-SP-2	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-3	CORTIJO MENA	RESIDENCIAL-TURISTICO	477.746	PA-SUC-SP-3	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-4.1	DOÑA MARIA NORTE 1	SANITARIO-ASISTENCIAL	50.922	PA-SUC-SP-4.1	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
SP-4.2	DOÑA MARIA NORTE 2	RESIDENCIAL-TURISTICO	598.434	PA-SUC-SP-4.2	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-6A	LOS NADALES 2	RESIDENCIAL-TURISTICO	67.643	PA-SURO-SP-6.A	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-6B	HUERTA LOS NADALES	RESIDENCIAL-TURISTICO	14.096	PA-SUC-SP-6.B	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-7	CARVAJAL NORTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	18.578	SURO-SP7	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-8	SANTANGELO OESTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	433.619	PA-SUC-SP-8	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-9A	CALA DE LA HIGUERA 1	SANITARIO-ASISTENCIAL	75.000	PA-SURO-SP9.A	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
SP-9B	CALA DE LA HIGUERA 2	HOTELERO	40.000	PA-SURO-SP9.B	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	TURÍSTICO
SP-10	LA HIDALGA	RESIDENCIAL-TURISTICO	19.600	PA-SUC-SP-10	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
PS-11	LA VIÑUELA	RESIDENCIAL-TURISTICO	126.974	PA-SUC-SP-11	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-12	LA SIERRA	RESIDENCIAL-TURISTICO	328.992	PA-SUC-SP12	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-13	LA SOGA	HOTELERO	371.584	PA-SUC-SP-13	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	TURÍSTICO
SP-14	HACIENDA SAN FERNANDO	RESIDENCIAL-TURISTICO	51.132	PA-SUC-SP-14	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-16	LAS CAÑADAS	RESIDENCIAL-TURISTICO	34.688	PA-SURO-SP-16	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-17	CORTIJO DE LA REINA	HOTELERO	27.100	PA-SURO-SP-17	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	TURÍSTICO
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	26.720	SURS-SP18	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	RESIDENCIAL
SP-19	ABULAGAR	HOTELERO	13.871	SURS-SP19	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	TURÍSTICO
SP-20	CASABLANCA	RESIDENCIAL-TURISTICO	220.598	PA-SUC-SP-20	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-21	RESERVA HIGUERON	RESIDENCIAL-TURISTICO	271.113	PA-SURO-SP-21	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-23	FINCA LOS CABALLEROS	HOTELERO	28.904	SURS-SP-23	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	TURÍSTICO
SP-24	PARTIDO LOS PEÑONES	RESIDENCIAL-TURISTICO	80.070	PA-SUC-SP-24	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-25	HOYO OLIVOS	RESIDENCIAL-TURISTICO	31.779	SURS-SP-25	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	RESIDENCIAL

FICHAS DE ANALISIS DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA												
Municipio: Torremolinos		PGOU; NO Adaptado al POTA NI la LOUA										
Identificación, Superficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POTAUM	PGOU	Otros aspecto	Observaciones	
PPCLA: Ficha información-diagnóstico SUS y SUNS; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POTAUM	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral? ¿A que criterio de ordenación podría ajustarse? Categoría de Protección	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación de SUR en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y DOT de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril.	
Sector 2.7												
SUS; Sup: 39.200 m ² s. Uso Global Residencial ; 38 viv/ha (149 vvndas); Edif: 0,45 m ² t/m ² s	 	  PPCLA: Ficha y Plano de Ordenación	No existen edificaciones; No hace mención a la existencia de masa arbórea	Los terrenos carecen de valores paisajísticos y ambientales significativos ya que se encuentran rodeados de suelos inmersos en procesos inacabados de urbanización y edificación	Al sur del sector la POTAUM: localización de un corredor sierra litoral (Itinerario recreativo "Arroyo Cañada de Ceuta"),	Sector integrado en el núcleo urbano de Torremolinos. El frente litoral está consolidado por la edificación que se extiende hacia el interior. El PGOU prevé un continuo de SUR O y SUR S	Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	 El POTAUM propone al sur del sector la localización de un corredor sierra litoral (Itinerario recreativo "Arroyo Cañada de Ceuta"), como S EL Metropolitano, para propiciar la conectividad del corredor litoral con los EP del interior.	PGOU 96: El Sector SUP. R 2-7 tenía previsto su desarrollo en el 2º cuatrienio del PGOU, una edificabilidad bruta de 0,45 m ² t/m ² s y una densidad de 38 vvndas/ha. REVISIÓN POGU: señala que existen en Torremolinos 4 sectores de SUP que no se ha presentado todavía ninguna figura de desarrollo. Entre ellos el R.2-7	No	No está protegido	El Plan define al Sector, como una pieza integrada en el núcleo urbano de Torremolinos en la que el frente litoral está consolidado por la edificación que se extiende hacia el interior. El PGOU prevé un continuo de SUR Ordenados y SUR S. Aunque esta pieza no presenta un valor concreto de los descritos en el Plan, se entiende en este estudio que el PPCLA pierde la oportunidad de intervenir de una forma decidida para evitar la consolidación definitiva de ese frente continuo al no proteger las escasas piezas que aún quedan libres en este litoral totalmente colmatado. Se considera conveniente para este municipio, la reclasificación incluso de aquel SUR O con valores paisajísticos, naturales o que permitiese la conectividad costa-interior (caso de la CIZAÑA BAJA, tratada en el texto adjunto).

Ámbito de la Costa Oriental de Málaga - Axarquía

Introducción

Tras el análisis del **Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre** y de la documentación que compone el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía -PPCLA-, queda clara la idea central del mismo gravita sobre la necesidad de protección del litoral andaluz.

En el Decreto-Ley, esta necesidad de proteger se apoya en la evolución y situación actual de este frágil territorio, sometido a la pérdida de ecosistemas valiosos, al deterioro del paisaje, al incremento de la carga contaminante vertida al litoral, etc. y en el hecho constatado de que, aunque la crisis financiera ha frenado, al menos de forma momentánea, todo el proceso urbanizador, sin embargo los planes urbanísticos municipales no han modificado unas previsiones de crecimiento ampliamente sobredimensionadas, siendo muy pocos los PGOU del ámbito litoral que a día de hoy se han adaptado al POTA. Se dan así **numerosas situaciones en las que terrenos costeros con importantes valores ambientales o paisajísticos están clasificados como suelo urbanizable y por tanto se mantiene sobre ellos una amenaza latente.**

El Decreto-Ley 5/2012, crea la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía con el objeto de establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía en el marco de lo establecido en el POTA y con el objetivo de *salvaguardar los intereses autonómicos presentes en esta zona, de forma que se garantice la protección y puesta en valor de la franja más próxima a la costa, y mantener libres de urbanización los espacios no edificados que no sean necesarios para la normal expansión de nuestros pueblos y ciudades, propiciando un desarrollo urbanístico sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio.*

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía delimita **su ámbito de actuación en los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral** (definida según la Ley de Costas,-Ley 22/1988 de 28 de julio-), pero incluyendo aquellas zonas requeridas para la consecución de los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero. Se establece así en su Memoria de Ordenación como **principio de partida del Plan el considerar el corredor litoral como recurso territorial esencial de la Comunidad Autónoma Andaluza, y como tal, su propósito es compatibilizar el desarrollo económico con la protección y preservación de la urbanización de los espacios actualmente libres de edificación de esta franja costera, garantizando la preservación de los valores de este territorio para un desarrollo urbano turístico de calidad y como medio para proteger y poner en valor sus recursos paisajísticos y ambientales, favoreciendo la continuidad ecológica tierra-mar y propiciando el mantenimiento de los recursos turísticos.**

Alcance de este trabajo

Se pretende con este análisis determinar el alcance real de los objetivos definidos por el PPCLA en el ámbito de estudio elegido, la Costa del Sol Oriental-Axarquía, concretamente los municipios de Rincón de la Victoria, Vélez Málaga, y Algarrobo de la Axarquía Costa del Sol Oriental.

Se estudiará especialmente la aplicación del primer, segundo y quinto objetivo fijado por la Memoria de Ordenación el Plan: **preservar del proceso urbanizador aquellas zonas con valores ambientales, paisajísticos, etc.; evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre espacios interiores y sistema costero; propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.**

A fin de realizar este estudio, se han analizado las **Fichas de Información-Diagnóstico** definidas para cada una de las áreas de SUr S y SUr NS así como de SNUr delimitadas en los municipios seleccionados puesto que, según se recoge en la Memoria de Información del Plan, en ellas se plasma el reconocimiento y diagnóstico, a nivel de detalle, realizado para las áreas que delimitan.

Según se expone, el apartado Diagnóstico de las fichas constituye la síntesis de la valoración del ámbito analizado y va a facilitar la toma de decisiones sobre las oportunidades o necesidad de protección del mismo sirviendo de referencia y justificando para la Ordenación recogida en el Plan.

Se ha prestado especial atención también a los apartados Valores e Impactos cuyo contenido es contrastado con el mencionado Diagnóstico y éste con el Plano de Ordenación que plasma las protecciones del territorio, **a fin de establecer la congruencia entre los documentos del Plan.**

Este estudio se ha apoyado también en el contenido de la Memoria de Ordenación, como documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, según se especifica en documento de Normativa del PPCLA.

Circunstancias Urbanísticas y Territoriales

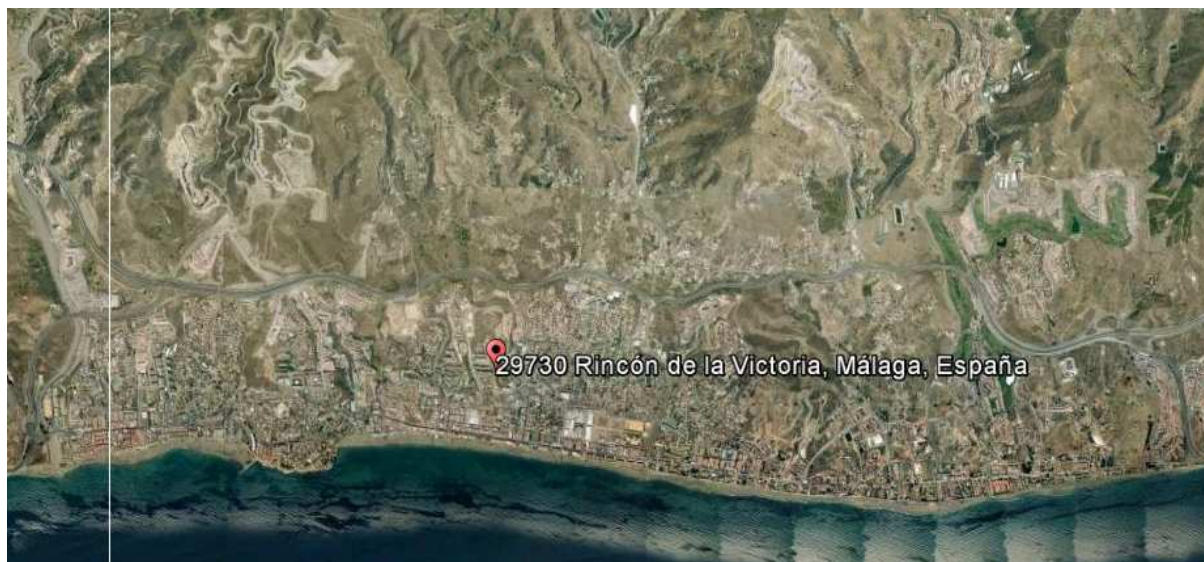
En relación a la situación urbanística de los municipios seleccionados, destacar que ninguno de ellos tienen adaptados sus planes al POTA, únicamente, y parcialmente tienen realizada la adaptación a la LOUA.

Análisis

Realizado el estudio detallado anteriormente, se señalan justificadamente aquellos ámbitos que se entiende deberían ser protegidos en coherencia con lo que el propio documento concluye, indicándose también aquellas particularidades detectadas en cada caso para finalizar con una conclusión sobre los logros y posibles alternativas al PPCLA.

Rincón de la Victoria

Al igual que ocurriera con caso del municipio de Fuengirola, y gran parte de la Costa del Sol Occidental, el PPCLA llega demasiado tarde para proteger la franja del municipio de Rincón de la Victoria, incluido en el Área Metropolitana de Málaga, y considerado en el Informe "Destrucción a Toda Costa 2013 de Greenpeace", como **uno de los municipios con mayor superficie construida respecto al total de la superficie del término municipal (por encima del 80% de ocupación) en la franja de los 500 metros y con superficie entre 500 y 200 hectáreas**; en concreto la superficie construida alcanza el 88%.



Fuente: GOOGLE EARTH

Fichas de Información-Diagnóstico del Plan:

El término municipal de Rincón de la Victoria tiene sometidos a análisis, a través de las Fichas de Información-Diagnóstico del Plan, 3 ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado y ningún ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado o Suelo No Urbanizable.

De los 3 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, uno de ellos está destinado a Sistema General de Espacios Libres y los dos restantes tienen como uso global el Residencial. De todos ellos, ninguno de ellos queda protegido por el PPCLA.

- Suelo Urbanizable Sectorizado:

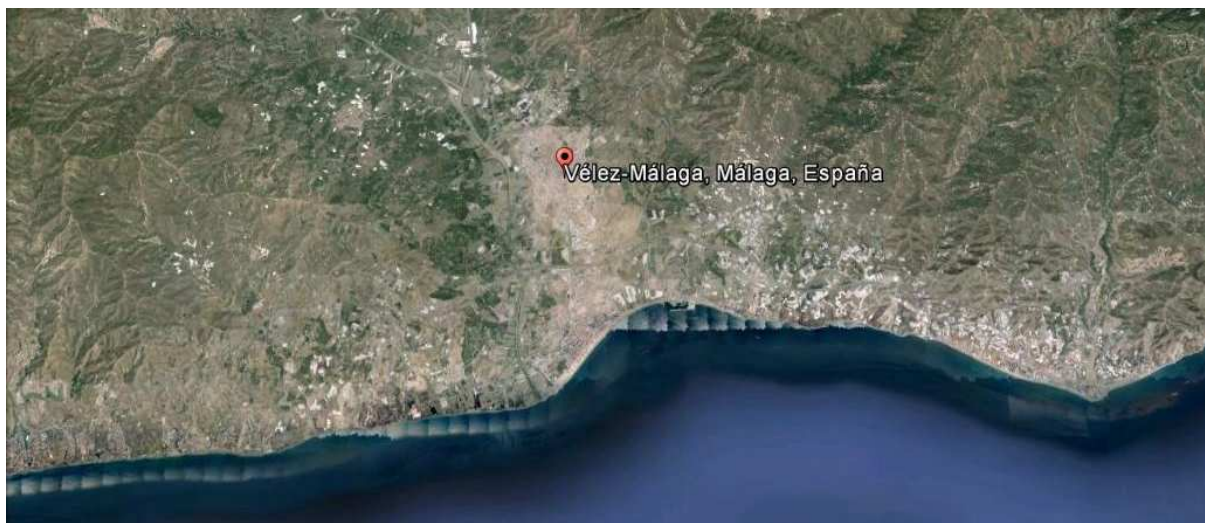
El primer análisis de las escasas Fichas correspondientes a los SURS evidencia la **inexistencia de espacios aún sin transformar en el frente de costa de este Municipio.**

Vélez Málaga

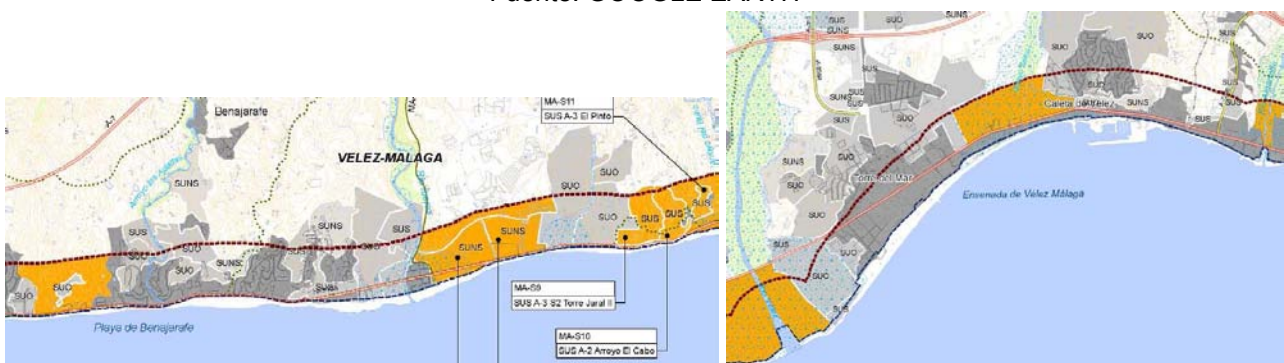
Vélez Málaga es uno de los municipios de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, que ha sufrido hasta el momento un proceso de desarrollo residencial y la implantación de actividades productivas de base urbana en la franja del litoral, que han ido sustituyendo paulatinamente los usos tradicionales agrícolas.

Este territorio adolece de usos netamente turísticos en contraste con el predominio de usos residenciales. Sin embargo son numerosos los recursos agrícolas y paisajísticos del territorio de la Axarquía, que propiciarían la creación de ofertas de turismo vinculados con el interior.

El Plan protege en este municipio gran cantidad de suelos con un valor paisajístico y ambiental relevante, que preservarán sin lugar a dudas la colmatación del frente litoral con urbanización, propiciando así la implantación de otros usos y modelos de turismo más productivos y sostenibles con el medio físico-natural. Sin embargo como se podrá ver a continuación del análisis de las fichas de información-Diagnóstico del Plan, se producen incongruencias y particularidades que conviene señalar, a fin de que se tengan en consideración y sean protegidos por el PPCLA.



Fuente: GOOGLE EARTH



Fuente: Plano de Ordenación del PPCLA

El primer análisis de las 20 Fichas correspondientes a los SURS y SURNS deja en evidencia que en algunos de los casos en los que se les reconoce un valor paisajístico o ambiental que debe ser preservado, estos no han sido finalmente merecedores de un grado de protección en el Plan. En total el Plan únicamente protege 8 sectores de los 20 analizados, la mayoría de ellos suelos urbanizables no sectorizados. Se estima que el PPCLA debería replantearse la ampliación de la protección al menos en los siguientes casos por las razones que se exponen:

Fichas de Información-Diagnóstico del Plan:

Vélez Málaga tiene sometido a análisis, a través de las Fichas de Información-Diagnóstico del Plan, 8 ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado y 12 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con Uso Global Residencial en la mayoría de los casos y Sistemas Generales de Espacios Libres en el resto.

○ Suelo Urbanizable Sectorizado:

• **SUS CH-5 “Puerta del Hierro II”**

La ficha de información y diagnóstico correspondiente reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales que el sector cuenta con una cierta singularidad paisajística al tratarse de un ámbito que mantienen el uso de olivar en una situación periférica al núcleo urbano, y en unos terrenos sometidos a intensos procesos de urbanización. En el apartado Diagnóstico se concluye que estos terrenos constituyen una *bolsa de suelo contigua a un suelo existente y en una zona en el que el frente litoral está consolidado. El olivar fundamentalmente, le confiere valores paisajísticos de interés en un ámbito urbanizado.*

• **SUS B-8 “Torremoya II”**

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en los apartados Valores paisajísticos y ambientales, que los terrenos **tienen de valores paisajísticos derivados de su topografía elevada sobre la costa**, constituyendo en su extremo suroeste un promontorio colindante con la N-340. Dispone además de un pequeño fuerte defensivo sobre el promontorio. Sobre los Impactos previsibles en el Medio **reconoce** que los terrenos están sometidos a **los impactos procedentes de la colonización de la carretera con edificaciones irregulares y son partícipes de procesos de antropización** propios de las zonas próximas a los núcleos urbanos. En el apartado **Diagnóstico** se concluye que estos terrenos **poseen valores paisajísticos**.

• **SUS B-10 “Las Cucas”**

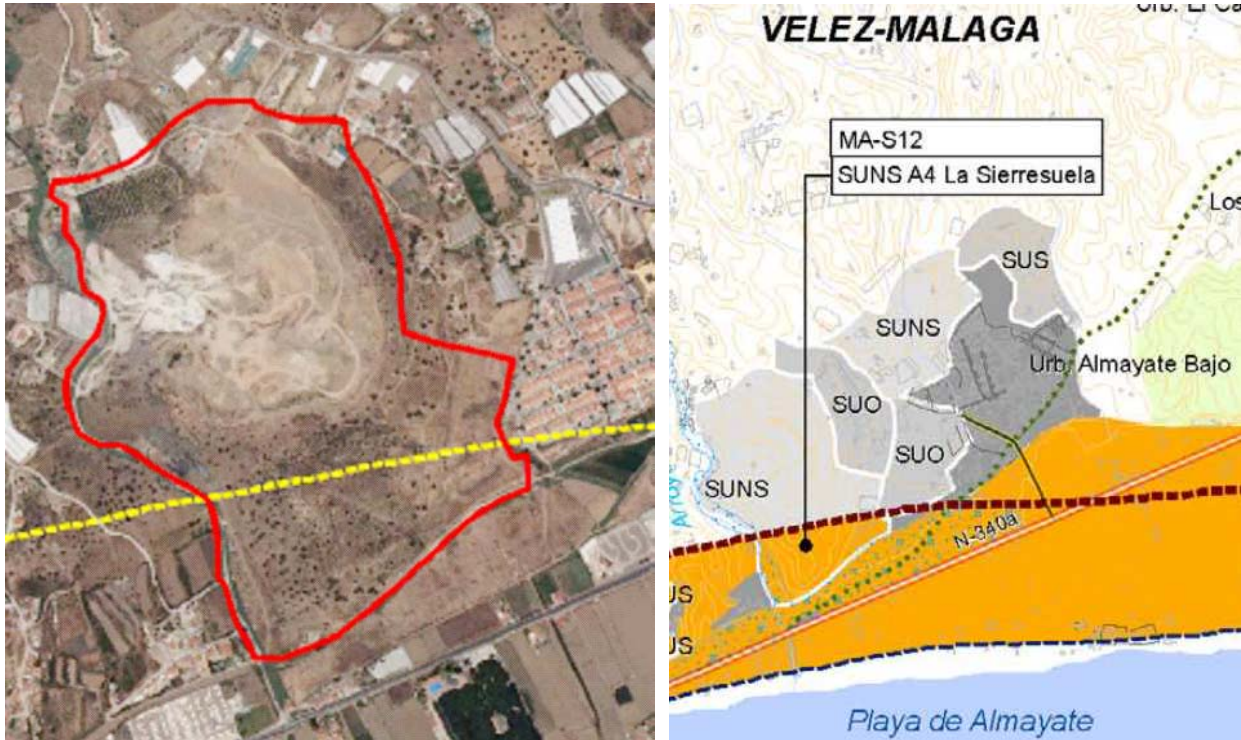
La ficha correspondiente a este ámbito en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, **reconoce que tiene valores paisajísticos destacable en la zona más cercana a la playa**, libre de edificaciones en la desembocadura del río Íberos. Sobre los Impactos previsibles en el Medio **reconoce** el desarrollo del sector conllevaría **la colmatación del frente costero al este del núcleo de Benajárfes**. En el apartado **Diagnóstico** señala parte del **ámbito en primera línea de playa, colindante con el cauce público** y un parque fluvial previsto por el planeamiento territorial vigente (POT-AX).

○ Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Todos los SUR NS que cumplen con los objetivos del plan, merecedores de la protección por tratarse de terrenos que actualmente **se encuentran libres de edificación de esta franja costera, garantizan la preservación de los valores de este territorio para un desarrollo urbano turístico de calidad** que ponga en valor sus recursos paisajísticos y ambientales **favoreciendo la continuidad ecológica tierra-**

mar, se han protegido. Sin embargo la protección del SUNS A-4 “La Serrezuela”, es un caso singular que precisa las siguientes matizaciones:

La ficha correspondiente a este ámbito reconoce en su apartado Valores paisajísticos y ambientales, que **carece de valores paisajísticos y ambientales relevantes por encontrarse muy alterado, salvo la zona sur, incluida en la zona de 500 m**. En el apartado de Impactos actuales y previsibles en el Medio, destaca la **zona noroeste del ámbito está muy degradada por las instalaciones de la cantera**. En el apartado Diagnóstico se concluye que *los terrenos son colindantes desde el límite sur del ámbito hasta el DPMT con suelos no urbanizables, constituyendo uno de los pocos tramos significativos del frente litoral de la Costa del Sol oriental que no han sido colmatados por la edificación, permitiendo la conectividad de la costa con el interior*.



Fuente: Ficha y Plano de Ordenación del PPCLA

Sobre este sector habría que especificar que el Plano de protección “aparentemente” protege únicamente el límite sur del sector incluido en la franja de 500 m, no obstante, si bien los terrenos transformados por la cantera no parecen significativos de protección por el nulo valor ambiental y paisajístico que se les ha reconocido y tienen, sería necesario que el PPCLA ampliase la protección hasta la cima de la Serrezuela en toda su extensión, ya que el valor de este promontorio tal como se afirma en la ficha en el Apartado Valores Paisajísticos y Ambientales, radica en que *la cima de la Serrezuela y sus acantilados fósiles constituyen una atalaya interesante para la observación del litoral y especialmente el delta del río Vélez, al mismo tiempo que sus laderas constituyen el fondo y referencia paisajística para las actividades turísticas desarrolladas en este sector litoral*.



Fuente: Google Maps. Panorámica de la Serrezuela vista desde la N-340



Indicación del nuevo límite de protección recomendado para preservar el fondo de paisaje desde la N-340

- Suelo No Urbanizable:

Los ámbitos de Suelo No Urbanizable existentes en el frente litoral han sido protegidos por el PPCLA, permitiendo de esta forma esponjar el territorio y preservar sus condiciones ambientales hayan sido protegidos por este Plan, evitando así la consolidación de nuevas barreras urbanas entre espacios interiores y del sistema costero, que propician el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.

Vélez Málaga/Algarrobo

El municipio de Algarrobo situado en el interior de la Axarquía, tiene una reducida franja en el litoral, denominada Algarrobo Costa, en colindancia en su margen occidental y oriental con localidades dependientes del municipio de Vélez Málaga. La presión urbanística ha tenido como resultado que no existan suelos sin transformación y en estado natural. La gran mayoría se encuentran carentes de edificaciones y destinados fundamentalmente a usos agrícolas tras un frente del litoral consolidado por la edificación.



Fuente: GOOGLE EARTH



Fuente: Plano de Ordenación del PPCLA

Fichas de Información-Diagnóstico del Plan:

Algarrobo Costa tiene sometido a análisis, a través de las Fichas de Información-Diagnóstico del Plan, 5 ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado todos ellos con Uso Global Residencial. Todos ellos carecen de Valor Paisajístico y Ambiental. Ninguno de ellos tiene protección por el PPCLA.

Conclusiones

El Plan de Protección del Corredor de Litoral Andaluz, protege en gran medida el territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía. Esta protección en la medida de lo posible, visto que gran parte del litoral en esta costa lamentablemente ya se encuentra muy transformado, ha de servir base para para generar y propiciar actuaciones turísticas y económicas radicalmente diferentes a las existentes en la Costa del Sol Occidental sobre el que se ha venido desarrollado una actividad inmobiliaria-turística desaforada que ha producido un grado de antropización del litoral, que está muy lejos del modelo sostenible de desarrollo territorial que incide equitativamente sobre aspectos sociales, ambientales y económicos.



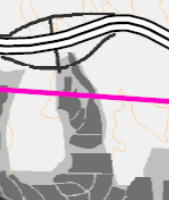






La reciente Autovía del Mediterráneo (A-7) ha permitido liberar la N-340 de la carga de tráfico que soportaba cuando era la única red de comunicación de este litoral hasta Almería. Este nuevo panorama podría ser el punto de partida para poner en valor la citada travesía de la costa, aplicando medidas correctoras en materia de Paisaje respecto a los usos y actividades desarrolladas actualmente en los márgenes de la maltrechada N-340 las cuales “descuidan” nuestro patrimonio territorial.

Todos los esfuerzos han incidir en la creación de otro modelo económico, de modo que se incentive el desarrollo de nuevas actividades empresariales y turísticas vinculadas al clima, mar, acantilados, agricultura local, y fundamentalmente al rico patrimonio cultural y ambiental del interior de territorio de la Axarquía.






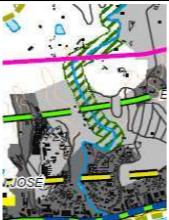
PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA

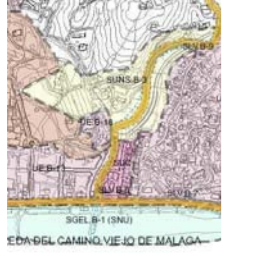
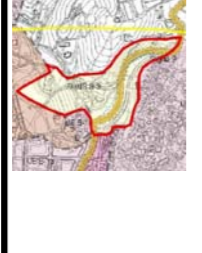




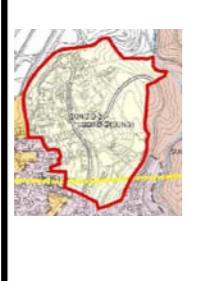
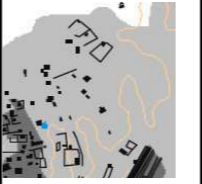



Municipio: Rincón de la Victoria

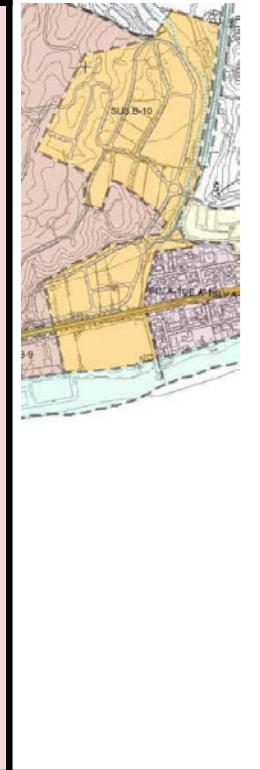


PGOU; NO Adaptado al POTa y parcialmente LOUA


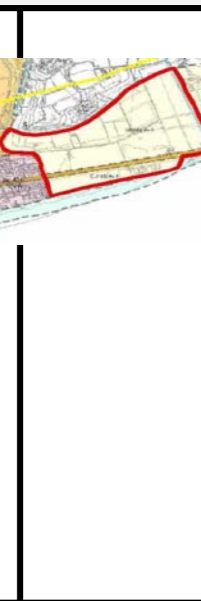
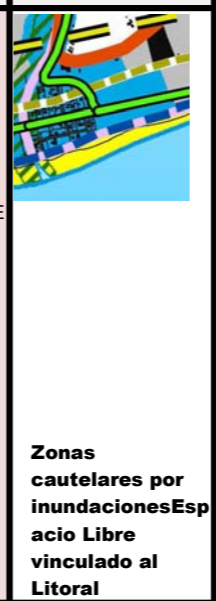
Identificación, Superficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POT-AX	PGOU	Otros aspecto		Observaciones	
PPCLA:Ficha información-diagnóstico SUS y SUS; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POT-AX	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral?	¿A que criterio de ordenación podría ajustarse?	Categoría de Protección	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación de SUr en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril, BOE 25 /05/1999.
SECTOR SGUR-1													
<p>SUS; 20.938 m2s</p> <p>(Sistema General de Espacios Libres)</p>			<p>Existe una única vivienda+depósito Masa arbórea prácticamente inexistente, únicamente monte bajo.</p>	<p>Valor paisajístico y ambiental nulo. Valor posicional en el municipio</p>	<p>Líneas eléctricas aéreas / Ley de policía mortuoria y Legislación de Costas (50% superficie dentro del 500 m)</p>	<p>PGOU: SG EQ; Prox al apeadero y al EQ M-5 POT CSO: Centro Congresos Banús</p>	<p>Plano iformación idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>	<p>Ni la memoria ni el Plano de Ordenación: lo delimita de forma especial. Aparece como SNU</p> 		<p>No</p>	<p>No está protegido</p>		
SECTOR UR.TB 7													
<p>SUS; 22.120 m2s 30 vvdas/Ha (66vvdas) Zona junto al Río Benagalbón, comienzo rutas al interior (senderismo, ciclismo,...)</p>			<p>Algunas viviendas sin especial valor con zona para almacenamiento de remolques de árido</p>	<p>No presenta valores ambientales</p>	<p>Colindante con el SUNC (no edificado) y el Río Benagalbón</p>	<p>Colindante con el Río Benagalbón y en un frente consolidado por la edificación. Ambas afirmaciones son ciertas en parte, no son contundentes: la colindancia es mínima y la consolidación de sus colindantes también.</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna protección en el ámbito</p>	<p>Ni la memoria ni el Plano de Ordenación: lo delimita de forma especial, Aparece como suelo urbanizable al igual que el que el PGOU considera como SUNC</p> 		<p>No</p>	<p>Establecer un área junto al SUNC de Áreas libres, ocio, deporte y esparcimiento público, en contraposición con las áreas privadas (Campo de Golf Añoreta)</p>	<p>En el municipio la densidad es elevada y la oferta pública de espacios deportivos (piscina, gimnasio,..) son casi nulas. Junto al Río Benagalbón podría albergar usos con instalaciones y espacio para actividades al aire libre e inicio de rutas hacia el interior de la Axarquía.</p>	
SECTOR UR.TB 9													
<p>SUS; 63.450 m2s</p> <p>Actividades Económicas (zona con suelos para urbanizar hacia el interior)</p>			<p>Existe una única edificación en el límite norte del sector y en el centro la estructura de hormigón de otra edificación</p>	<p>No presenta valores ambientales y paisajísticos de importancia: la vegetación es nula y se está utilizando como vertedero de residuos de la construcción</p>	<p>En el Plano de Ordenación del POTAX aparece afectado por el Sistema del Ferrocarril Metropolitano</p>	<p>Es un reducto de suelo rodeado de suelos más menos urbanizados, que consolidarían todo el frente edificado. El PPCLA lo menciona y sin embargo olvida otros sectores de SUS que son conexión ininterrumpida con el interior</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>	<p>Plano de Ordenación: Afectado por el Sistema del Ferrocarril Metropolitano Plano de Ordenación se mantiene como SNU</p> 		<p>No</p>	<p>No está protegido</p>		




PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL ANDALUZ. PPCLA
 PGOU, NO adaptado al POT y parcialmente LUGA

Municipio: Vélez Málaga											
Identificación Su perficie y Uso	Planos PGOU/PPCLA		PPCLA: Ficha Información y Diagnóstico				CONCLUSIONES	POT-AX	PGOU	Otros aspectos	Observaciones
PPCLA: Ficha información-diagnóstico SUS y SUNS; Superficie; Uso Global	Planos de Ordenación	Situación respecto a la franja 500 m	Existe Edificación/Masa Arbórea	Valor Paisajístico	Otras Afecciones	DIAGNÓSTICO	Coherencia entre Normativa y Plano	Memoria y plano POT-AX	Mem y Fichas SUS PGOU	¿Protección clave para asegurar la continuidad interior-litoral? ¿A que criterio de ordenación podría ajustarse? Categoría de Protección	Existen precedentes de otras Comunidades en medidas para la desclasificación/reclasificación de SUR en espacios saturados como el que nos ocupa: LOT, Ley 14/2000, de 21 de diciembre y DOT de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias. Ley 6/1999, de 3 de abril.
SECTOR SUS CH-5 "Puerta de Hierro II"											
SUS; Sup: 220,116 m2s. Uso Global Residencial ; 20 viv/ha (440 vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s			Existen algunas edificaciones en el sector. Presencia de masa arbórea de olivar y cultivos subtropicales en el sur	Valor paisajístico del sector por su singularidad paisajística manteniendo el uso de olivar. Situación periférica al núcleo urbano	50% superficie dentro de 500 m. Atravesado por el Sistema Ferroviario Metropolitano (propuesta POTAX)	Bolsa de suelo urbanizable contigua al núcleo existente. Valor paisajístico (olivar) dentro del entorno urbanizado	Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito			No Proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales, No está protegido	El Plan considera su valor paisajístico y ambiental en tanto que significa una bolsa de suelo no transformado con olivar con singularidad paisajística en un entorno sometido a intensos procesos de urbanización (Franja desde Rincón de la Victoria-Chilches prácticamente continua y las Urbanizaciones "El Cañuelo" y "Proamar", y sin embargo NO LO PROTEGE. Más del 50% de su superficie dentro del ámbito de los 500 m, con apenas dos viviendas unifamiliares aisladas y no han sufrido una transformación relevante de su medio natural, y prácticamente conecta interior con exterior a falta de una franja mínima de edificación consolidada en el frente litoral
SECTOR SUS B-3 "Río Adelfas III"											
SUS; Sup: 106.640 m2s. Uso Global Residencial ; 20viv/ha (213 vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s			Existen algunas edificaciones aisladas de uso residencial y diversos caminos de acceso a las misas. Terrenos de uso agrícola. Masa arbórea de vegetación de rivera	Valores paisajísticos y ambientales destacables al contar con el paso del arroyo de Las Adelfas y por su vegetación de rivera	Aprox 100% de su superficie incluido en los 500 m .DPH del Arroyo de las Adelfas,	Sector en continuidad con el núcleo de Benjarafe. Frente de costa consolidado. El POTAX propone el dominio público y servidumbres del Arroyo a espacio libre vinculado al litoral	Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito			No Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación No está protegido	El Plan considera su valor paisajístico pero no lo protege a pesar del Arroyo y de la consideración del POT de la Axarquía como espacio libre vinculado al Litoral Existen zonas muy transformadas por los desmontes y creación de vertederos. Sin embargo el conjunto de edificaciones existente, unas en lo alto de la loma y otro par de ellas separadas, en total no llegan a superar las 9-10 edificaciones Si bien únicamente una pequeña parte del sector, en su límite sur queda incluido en la franja de los 500 m la importancia de este suelo radica en la conexión interior-costa que supone el margen del Arroyo de las Adelfas insertado en un entorno de suelos urbanos y urbanizables y su valor paisajístico.
SECTOR SUNS B-3 "Los Arquillos II"											




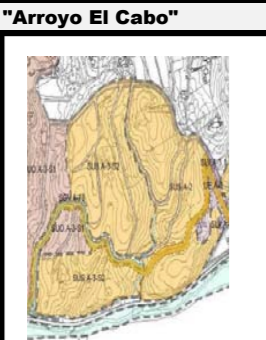
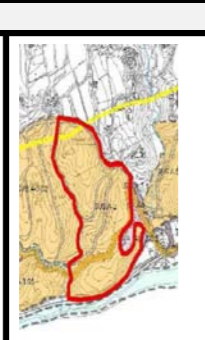




<p>SUNS; Sup: 62.425 m2s.</p>			<p>Existen algunas edificaciones aisladas y diversos caminos de acceso a las mismas. Terrenos destinados a uso agrícola con cultivos intensivos de invernaderos. Masa de vegetación en el margen del arroyo</p>	<p>Carece de valores ambientales relevantes aunque tiene valores paisajísticos de interés por su disposición alomada. Singularidad en el arroyo que lo atraviesa</p>	<p>100% de su superficie incluido en los 500 m . Vía Pecuaria Vereda del Arroyo de los Arquillos. DPH del Arroyo de los Arquillos</p>	<p>Ámbito en contigüedad con el núcleo urbano de Benajárfes. Frente litoral consolidado. Limita al norte con el SNU</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>	 <p>El POT-AX identifica la vía pecuaria que atraviesa el sector en su margen oriental</p>		<p>No</p>	<p>Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación</p> <p>No está protegido</p>	<p>El Plan considera algún valor paisajístico y ninguno ambiental; La Vía pecuaria significa un punto de acceso turístico al interior de gran importancia y singularidad, La consolidación en el frente litoral es tan solo de una profundidad de 1/3 la franja de protección del PPCLA</p>
SECTOR SUS B-7 "Torremoya I"												
<p>SUS; Sup: 86.770 m2s. Uso Global Residencial ; 20 viv/ha (174 vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s</p>			<p>Existen algunas edificaciones de uso residencial. Resto destinado a cultivos subtropicales y cítricos.</p>	<p>Los terrenos carecen de valor ambiental relevante</p>	<p>Aprox 50% incluido en la franja de 500 m.</p>	<p>Ámbito en contigüedad con el núcleo de Benajárfes y litoral consolidado por el litoral y rodeado de suelo urbano</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>	 <p>No tiene indicaciones relevantes</p>		<p>NO</p>	<p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales</p> <p>No está protegido</p>	<p>Parece coherente que no se proteja en la medida en que significa el crecimiento natural de los suelos urbanos circundantes, concentración de servicios, etc...</p>
SECTOR SUNS B-2 "Cortijo Pedrofina"												
<p>SUS; Sup: 165.607 m2s</p>			<p>Existen edificaciones (la mitad del ámbito ocupado por parcelas+edificaciones) Existe masa arbórea de cultivos subtropicales y cítricos.</p>	<p>Carecen de valores paisajísticos y ambientales relevantes</p>	<p>Mínimamente incluido en la franja de 500 m (aprox 10 %)</p>		<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>	 <p>No tiene indicaciones relevantes</p>		<p>NO</p>	<p>Ninguno</p> <p>No está protegido</p>	<p>Parece coherente que no se proteja a pesar de tratarse de un SUNS, ya que carece de valores paisajísticos y ambientales, se encuentra muy transformado por las parcelaciones, caminos de acceso y gran número de edificaciones irregulares Significa el crecimiento natural del núcleo de Benajárfes que precisa una ordenación urbanística y de infraestructuras. El ámbito incluido en los 500 m no es significativo (<10% del sector)</p>
SECTOR SUS B-8 "Torremoya II"												
<p>SUS; Sup: 88.685m2s. Uso Global Residencial ; 20viv/ha (177 vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s</p>			<p>Existen apoyadas en la carretera algunas edificaciones residenciales e instalaciones para almacenamiento de materiales de construcción. Pequeño fuerte defensivo sobre un promontorio. No existe masa arbórea</p>	<p>Tienen valores paisajísticos por su topografía elevada sobre la costa,</p>	<p>100% incluido en los 500 m. Colindante con la carretera N340</p>	<p>Posee valores paisajísticos: La carretera separa el sector de un frente litoral con edificación,</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación. No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito. Contradicción entre la información del valor paisajístico y el diagnóstico final,</p>	 <p>Afectado por el Catálogo General de Patrimonio Andaluz</p>		<p>Sí</p>	<p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>No está protegido</p>	<p>El Plan no protege este sector a pesar de mantener que tienen valores paisajísticos por su topografía elevada sobre la costas además de la existencia de un pequeño fuerte defensivo (Torre vigia).Se considera que para propiciar el litoral como recurso turístico básico ha de protegerse y transformarse evitando usos perjudiciales al turismo como los existentes (almacenamiento de materiales de construcción) , por ejemplo, destinar zonas de aparcamiento para acceso a las playas y restaurantes de la zona.</p>
SECTOR SUS B-10 "Las Cucas"												













<p>SUS; Sup: 226.436 m2s. Uso Global Residencial ; 15viv/ha (340 vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s</p>			<p>No Existen edificaciones (solo existe una vivienda unifamiliar aislada junto a la N340). No existe masa arborea. Sí cultivos bajo plásticos al norte,</p>	<p>Posee valores paisajísticos destacables. Zona libre junto a la playa. Desembocadura del Río Iberos. Elevación para vistas panorámicas</p>	<p>50% incluido en los 500 m. Zona inundable en desembocadura del Río Iberos. Sistema Ferroviario Metropolitano del POTAX. Atravesado por la carretera N340</p>	<p>Situado entre SUO en ejecución y río Iberos. Valor estratégico como espacio libre para generar ruptura visual en el continuo urbano consolidado. Afectado por zonas inundables,</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito. Contradicción entre la información del valor paisajístico y el diagnóstico final,</p>		<p>Zonas cautelares por inundación. Vías pecuarias. Sistema Ferroviario Metropolitano Espacios Libres y vinculados al litoral</p>	<p>Sí</p>	<p>Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación. Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales,</p> <p>No está protegido</p>	<p>A pesar de cumplir con tres de los objetivos expuestos por el Plan de Protección, y que expresamente en las conclusiones de la ficha se indica que la zona sur, es decir la incluida dentro de la franja de 500 m tiene valor estratégico como espacio libre para generar ruptura visual en el continuo urbano consolidado, el Plan no protege este sector. SE ESTIMA QUE es necesaria su protección ya que su transformación real del territorio es prácticamente nula y las actuaciones llevarían a favorecer la colmatación del frente costero.</p>
--	---	---	--	---	--	--	--	---	--	-----------	--	--

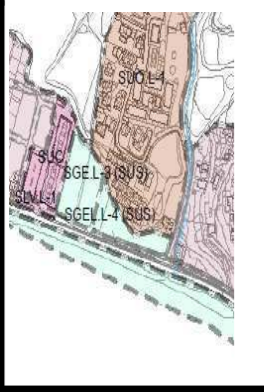

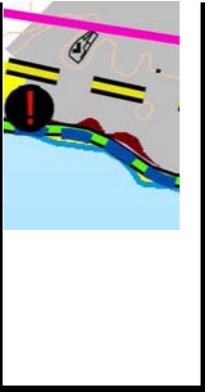
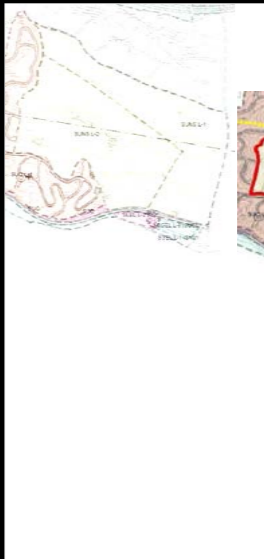




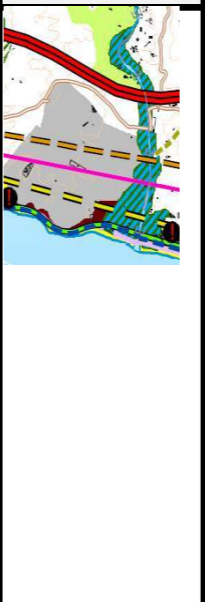



<p>SECTOR SUNS A-1 "Valleniza I"</p>												
<p>SUNS; Sup: 348.330 m2s</p>			<p>No existen edificaciones significativas (un restaurante, zona de estacionamiento de vehículos y embarcaciones). Sin masa arborea (solo cultivo agrícolas intensivos)</p>	<p>Tienen valor ambiental y paisajístico por mantenerse libre de procesos de urbanización y porque el POTAX propone un espacio Libre vinculado al litoral en las zonas del río Iberos</p>	<p>100% incluido en los 500 m. Zona inundable en desembocadura del Río Iberos. Atravesado por la carretera N340</p>	<p>SUNS que ocupa terrenos agrícolas libres de procesos e urbanización que suponen un Valor Estratégico para romper el frente continuo urbanizado de la Playa de Benjarafe. Zona inundable. Zona sensible al ascenso del nivel del mar.</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>		<p>Zonas cautelares por inundaciones Espacio Libre vinculado al Litoral</p>	<p>Sí</p>	<p>Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación. Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El sector se encuentra protegido en coherencia con los valores y el cumplimiento de los objetivos del Plan. Esto hace reflexionar sobre la incoherencia del Plan al no proteger otros terrenos del frente de playa de Benjarafe como es el anteriormente analizado SECTOR SUS B-10 "Las Cucas", que dispone de las mismas características que este de Valleniza, o incluso características más restrictivas como por ejemplo mayor superficie protegida por el POTAX como Espacio Libre vinculado al Litoral, con la única salvedad de que la inclusión de su totalidad dentro de los 500m, y su situación de SUS en vez de SUNS.</p>

<p>SECTOR SUNS A-2 "Valleniza II"</p>												
<p>SUNS; Sup: 194.480 m2s</p>			<p>Existencias de edificaciones Camping Valleniza. Escuela de Hostelería y Turismo. Casa del Marqués. Sin masa arborea, solo cultivos bajo plásticos e invernaderos</p>	<p>Sin valor paisajístico debido a las instalaciones y cultivos existentes, especialmente el camping,</p>	<p>100% incluido en los 500 m. Catálogo Histórico del Patrimonio Andaluz. Atravesado por la carretera N340 y Vía Pecuaria. Sistema Ferroviario Metropolitano</p>	<p>Terrenos agrícolas libres de procesos e urbanización. Valor estratégico para romper el frente continuo urbanizado,</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>		<p>Catálogo Histórico del Patrimonio Andaluz. Vía Pecuaria. Sistema Ferroviario Metropolitano</p>	<p>Sí</p>	<p>Los terrenos permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación. Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El sector se encuentra protegido en coherencia con los valores y el cumplimiento de los objetivos del Plan. Su situación fortalece la conclusión y reflexión realizada acerca del SECTOR SUS B-10 "Las Cucas" en comparación con los sectores "Valleniza I y II", Además es recomendada establecer medidas para mermar el impacto paisajístico del camping, como podría ser la creación de masa arborea.</p>

<p>SECTOR SUS A-3 S2 "Torre del Jaral II"</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>SUS; Sup: 149.761 m2s. Uso Global Residencial ; 21viv/ha (314 vvndas); Edif: 0,20 m2t/m2s</p>			<p>No existen edificaciones Sin masa arborea , sí vegetación de matorral y monte bajo mediterraneo</p>	<p>Valor paisajístico destacado. Mirador sobre la costa (Bahía de Málaga y Caleta de Vélez). Elevada pendiente (50%) Mirador vinculado a la red de espacios libres del POTAX</p>	<p>Prácticamente 100% incluido en los 500m. Sistema Ferrovialario Metropolitano. Atravesado por la carretera N340</p>	<p>Valores paisajísticos significativos y libres de procesos de edificación y urbanización. En continuidad con otros sectores de similares características propicia la conectividad interior-costa y ruptura del frente urbanizado</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>	 <p>Mirador vinculado a la red de espacios libres del POTAX</p>		<p>Sí</p> <p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El PPCLA lo protege por tener valores paisajísticos significativos en un ámbito que carece de edificaciones y procesos de urbanización de modo que propicia la conectividad del interior con la Costa y evita la colmatación del frente de costa por la urbanización y edificación entre los núcleos de Benajárfate y Almayate,</p>
<p>SECTOR SUS A-2 "Arroyo El Cabo"</p> <p>SUS; Sup: 113.640 m2s. Uso Global Residencial ; 20viv/ha (227 vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s</p>			<p>No existen edificaciones tan solo una vvda aislada Sin masa arborea. Vegetación de monte bajo y matorrales.</p>	<p>Valor paisajístico destacado. Mirador sobre la costa (Bahía de Málaga y Caleta de Vélez). Elevada pendiente (50%) Mirador vinculado a la red de espacios libres del POTAX</p>	<p>100% incluido en los 500m. Sistema Ferrovialario Metropolitano. Atravesado por Vía Pecuaria</p>	<p>Valores paisajísticos significativos y libres de procesos de edificación y urbanización. En continuidad con otros sectores de similares características propicia la conectividad interior-costa y ruptura del frente urbanizado</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>	 <p>Mirador vinculado a la red de espacios libres del POTAX Vía Pecuaria. Sistema Ferrovialario Metropolitano</p>		<p>Sí</p> <p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El PPCLA lo protege por tener valores paisajísticos significativos en un ámbito que carece de edificaciones y procesos de urbanización de modo que propicia la conectividad del interior con la Costa y evita la colmatación del frente de costa por la urbanización y edificación entre los núcleos de Benajárfate y Almayate,</p>
<p>SECTOR SUS A-3 "El Pinto"</p> <p>SUS; Sup: 41.360m2s. Uso Global Residencial ; 20 viv/ha (83vvndas); Edif: 0,25 m2t/m2s</p>			<p>No existen edificaciones Con masa arborea significativa: vegetación de matorral y monte bajo mediterraneo</p>	<p>Valor paisajístico destacado. Telón de fondo del paisaje desde la N340 por su localización y topografía</p>	<p>100% incluido en los 500m. Sistema Ferrovialario Metropolitano. Atravesado por Vía Pecuaria</p>	<p>Valores paisajísticos significativos por su masa vegetal y el acantilado fósil como activos paisajísticos. En continuidad con otros sectores de similares características propicia la conectividad interior-costa y ruptura del frente urbanizado</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>			<p>NO</p> <p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El PPCLA lo protege por tener valores paisajísticos significativos en un ámbito que carece de edificaciones y procesos de urbanización de modo que propicia la conectividad del interior con la Costa y evita la colmatación del frente de costa por la urbanización y edificación entre los núcleos de Benajárfate y Almayate,</p>
<p>SECTOR SUNS A-4 "La Sierrezuela"</p>											

SUNS; Sup: 354.003 m2s.			Existen algunas edificaciones de uso residencial en el límite norte y una cantera en explotación. Con masa arborea. Matorrales y árboles dispersos.	Carecen de valor paisajístico y ambiental salvo la zona sur, cima de la Serrezuela y acantilados fósiles son atalaya para observar el delta del Río Vélez. Singularidad paisajística del olivar asilvestrado y algarrobos.	1/3 incluido en los 500m. Afectado parcialmente por inundabilidad Vía Pecuaria	Valor paisajístico lindando con SNU en el frente litoral. Constituye un mirador y el fondo del Delta del río Vélez. Laderas con singular interés.	Plano información difiere del Plano de Ordenación.	 Sistema Ferroviario Metropolitano Vía Pecuaria	SE PROTEGE este ámbito únicamente en su límite sur.	Sí	Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.	Sí está protegido	El PPCLA lo protege, únicamente el LIMITE SUR dentro de los 500 m por tener valores paisajísticos , por topografía y un singular adheso de olivar asilvestrado-algarrobo, que crean al crear el fondo escénico del delta del río Vélez y a la vez La sierrezuela protege las vistas desde la N340, ocultando la cantera abierta existente. PARECE CORRECTA LA PROTECCIÓN, sin embargo no se aclara si afecta o no a todo el ámbito, y en el caso de que la afección fuera parcial, el PPCLA debería describir el límite de protección al pie de la Sierrezuela desde el ámbito de la Cantera (zona no transformada por la cantera)
SECTOR SGEL T-23													
SUS; Sup: 47.840m2s.			No existen edificaciones consolidadas, únicamente un par de chiringuitos. No existe masa arbórea	Carece de valor ambiental y posee un valor paisajístico destacable primera línea de playa sin gran alteración.	100% incluido en los 500m. Zona inundable	Sistema General de Espacios Libres en el PGOU con situación estratégica en primera línea de playa.	Plano información idéntico a Plano de Ordenación.	 Zona inundable	No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	NO	Recurso Turístico de Calidad	No está protegido	El PPCLA reconoce el valor paisajístico de este enclave, que sin embargo en la actualidad se destina a aparcamientos de coches. SE ESTIMA QUE ESTE PLAN DEBE INCIDIR EN LOS ESPACIOS YA TRANSFORMADOS DE SUELO URBANO, dinamizando actuaciones de puesta en valor que propicien el mantenimiento del litoral como recurso turístico
SECTOR SGEL C9													
SUS; Sup: 71.1212s.			No existe edificación. No existe masa arbórea únicamente matorrales y árboles.	Posee valor paisajístico por su estado natural y topografía abrupta inserta en el núcleo urbano.	100% incluido en los 500m.	Sistema General de Espacios Libres sin incidencia en el frente litoral	Plano información idéntico a Plano de Ordenación.	 En el POT-AX aparece como SNU	No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	NO	Recurso Turístico de Calidad	No está protegido	El PPCLA reconoce el valor paisajístico de este enclave en estado natural y de topografía abrupta por situación en pleno núcleo urbano de Caleta de Vélez
SECTOR SGE-L3													
SUS; Sup: 7.331m2s.			No existe edificación. No existe masa arbórea ni vegetación	Carecen de valores paisajísticos y ambientales relevantes a pesar de estar en primera línea de playa	100% incluido en los 500m. N340	Sistema General de Espacios Libres en el PGOU con situación estratégica en primera línea de playa.	Plano información idéntico a Plano de Ordenación.		No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito	NO	Recurso Turístico de Calidad	No está protegido	El PPCLA reconoce que no tiene valores ambientales ni paisajísticos sin embargo es un Sistema General de Espacios Libres con una situación estratégica en primera línea de playa, SE CONSIDERA OPORTUNO QUE EL PLAN ESTABLEZCA DIRECTRICES PARA EL PGOU, en la medida que puedan permutarse permutarse usos (áreas Libres/Hotelero)
SECTOR SGE-L4													

<p>SUS; Sup: 5.607m2s.</p>			<p>No existe edificación. No existe masa arbórea ni vegetación,</p>	<p>Carecen de valores paisajísticos y ambientales relevantes a pesar de estar en primera línea de playa</p>	<p>100% incluido en los 500m. N340. Cauce del arroyo colindante</p>	<p>Sistema General de Espacios Libres en el PGOU con situación estratégica en primera línea de playa.</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>			<p>NO</p> <p>Recurso Turístico de Calidad</p> <p>No está protegido</p>	<p>El PPCLA reconoce que no tiene valores ambientales ni paisajísticos sin embargo es un Sistema General de Espacios Libres con una situación estratégica en primera línea de playa, SE CONSIDERA OPORTUNO QUE EL PLAN ESTABLEZCA ACCIONES PARA EL PGOU, en la medida que puedan permutarse permutarse usos (áreas Libres/Hotelero)</p>
<p>SECTOR SUNS L2 "Loma Juanelo II"</p>											
<p>SUS; Sup: 232.220m2s.</p>			<p>Existen algunas edificaciones destinadas a viviendas, naves agrícolas y comerciales. Terrenos destinados a uso agrícola con cultivos intensivos de invernaderos.</p>	<p>Posee valor ambiental por su estado natural sin alteraciones de bancales agrícolas. Presentan una fragilidad paisajística alta</p>	<p>Prácticamente el 100% incluido en los 500m. N340. Inundable. Protección de los recursos (acantilados). Sistema Ferroviario Metropolitano</p>	<p>Suelos en contigüedad con SUO en ejecución y otros ordenados. Implica la extensión por el norte del proceso de urbanización</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>			<p>NO</p> <p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El PPCLA frena los crecimientos que se producirían naturalmente al norte, condicionando el crecimiento en el norte de los terrenos ya transformados para que se consolide un núcleo aislado en el litoral situado entre las desembocadura de los ríos Lagos y Gui</p>
<p>SECTOR SUNS L-1 "Loma Juanelo III"</p>											
<p>SUS; Sup: 190.980m2s.</p>			<p>Existen algunas edificaciones una vivienda al sur. No existe masa arbórea. Cultivos bajo plásticos en su mayoría.</p>	<p>No posee valor ambiental a excepción de la zona sur, por su estado natural de olivar abandonado y matorral. Espacio libre vinculado al litoral en torno al río Gúí</p>	<p>Prácticamente 100% incluido en los 500m. N340. Inundable. Protección de los recursos (acantilados). Sistema Ferroviario Metropolitano</p>	<p>Suelos en contigüedad con SUO en ejecución y otros ordenados. Implica la extensión por el norte del proceso de urbanización</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>SE PROTEGE este ámbito.</p>			<p>NO</p> <p>Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales y proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>Sí está protegido</p>	<p>El PPCLA frena los crecimientos que se producirían naturalmente al norte, condicionando el crecimiento en el norte de los terrenos ya transformados para que se consolide un núcleo aislado en el litoral situado entre las desembocadura de los ríos Lagos y Gui</p>
<p>SECTOR SGEL L-8</p>											
<p>SUS; Sup: 10.030m2s.</p>			<p>No existen edificaciones. No existe masa arbórea. 100% cultivos intensivos bajo plásticos</p>	<p>Carecen de valor paisajístico y ambiental relevante. Por su intensa ocupación por cultivos, que anulan la potencialidad de la desembocadura del río Gúí</p>	<p>100% incluido en los 500m. N340. Inundable.</p>	<p>Sistema General de Espacios Libres en el PGOU con situación estratégica en primera línea de playa con la mayor parte del litoral consolidado por usos turísticos y residenciales</p>	<p>Plano información idéntico a Plano de Ordenación.</p> <p>No se establece ninguna nueva Protección en el ámbito</p>			<p>NO</p> <p>proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.</p> <p>NO está protegido</p>	<p>Si bien el PPCLA considera que los terrenos no tienen valor ambiental y paisajístico, pero a su vez reseñan su POTENCIALIDAD anulada por los cultivos de invernadero existentes, tratándose de un SGEL, SE ESTIMA OPORTUNO ACCIONES PARA EL DESMANTELAMIENTO DE LAS INSTALACIONES y regeneración de la desembocadura del Río GÚÍ</p>

TOROX Y NERJA.

En Torrox, La franja de costa inedicada de Calaceite posee una homogeneidad paisajística y topográfica clara. Sin embargo, ha sido protegida solo en parte (Figura 1). Siguiendo los límites de los sectores de planeamiento existentes, se ha dividido este ámbito de manera que la transformación urbanística de la parte no protegida, a la vista del soporte físico existente (Figura 2), requerirá un movimiento de tierras y una modificación topográfica considerable. Hay muchas muestras del impacto causado por este tipo de obras en toda la costa de Málaga.

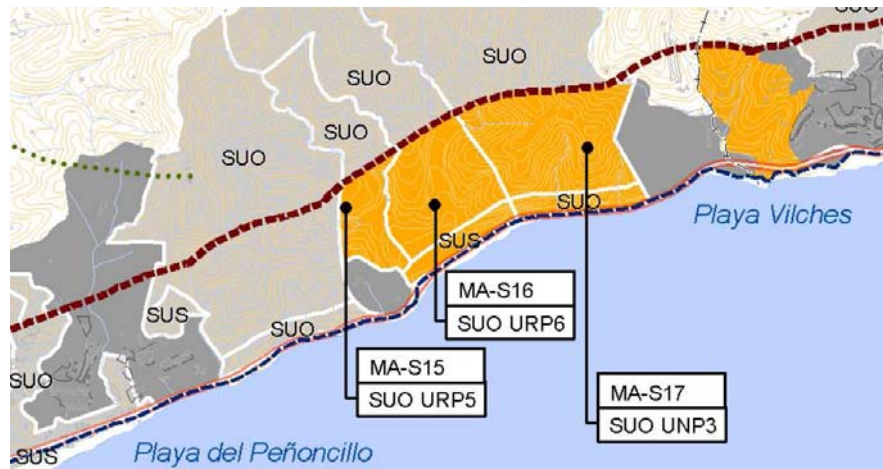


Figura 1. Delimitación de protección grado 2 en Torrox.





Figura 2. Imágenes actuales de la costa en el tramo sin protección junto a PT-2.

En Nerja, entre los P. Naturales de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo y Tejeda--Almijara se delimita una Protección Territorial de grado 1 (PT1: la máxima de este Plan) (Fig. 3). Constituye la única de esa categoría en toda la provincia. Su límite por el norte es el trazado de la A7, un borde artificial de reciente construcción. Al Oeste se encuentran las Huertas de Maro. Sin entrar a valorar que una vía de construcción reciente constituya el límite al Norte, sin embargo no estamos de acuerdo con el límite al Oeste. El territorio y el paisaje, no son discontinuos tras ese borde. Los valores a preservar y las dinámicas de transformación son iguales. Por ello proponemos la extensión de la protección PT-1 a toda la Huerta de Maro. Además, la protección de L.I.C. recogida por el P.O.T. Axarquía (que este Plan deroga) es más restrictiva que la asignada por este plan (PT-2).



Figura 3. Delimitaciones de protección grado 1 y 2 en el entorno de Maro.

Por otra parte, creemos que una protección por sí sola no obra a favor del mantenimiento de los valores de un territorio. Se debe permitir, planificar y promover actuaciones de recuperación ambiental y de fomento de las actividades económicas que existen ya (agricultura no intensiva, explotación turística sensata, aprovechamientos silvícolas, etc.) y las que vendrán en el futuro.

En este sentido el Plan se queda corto y no contempla ninguna gestión. Sigue el modelo del Plan Especial de Protección del Medio Físico, limitado a catalogar zonas con valor que, a día de hoy, en muchos casos se ha perdido. Un plan moderno puede y debe contemplar la presión que va a sufrir este entorno por parte de los que tienen intereses en él. Tiene canalizar con sentido e imaginación la transformación inevitable que va a producir la intervención humana (ejemplo de la autopista A7 en Maro). Debe conseguir que esta vaya en sentido favorable. Se necesita una ilusión para salir del paradigma económico que ha generado la costa que tenemos, no una “prohibición” más que sumar a las existentes.

El Convenio europeo del paisaje, al que nos hemos referido antes refleja esta idea. La estrategia que plantea respecto al territorio se basa en la creación de una **imagen objetivo** en torno a la cual **proteger, gestionar y ordenar**.

En el otro extremo del municipio de Nerja se ha delimitado un ámbito de protección PT-2 para el Playazo de Nerja (Fig. 4) esta protección sólo abarca una banda de servidumbre de 100 m. junto al DPMT y se adentra por los ríos Chillar y Seco hasta el límite de los 500 m, coincidiendo con la zona inundable de los mismos. Se deja libre una franja de 400 m de anchura con protección del Plan Especial del Medio Físico de Málaga, en calidad de Paisaje Singular. Ya que todo el ámbito presenta las mismas cualidades, entendemos poco justificado el límite de la protección que propone el Plan.



Figura 4. Delimitación de protección grado 2 en El Playazo.

Por último, creemos que la gran oportunidad de actuar para este Plan y lo que convertiría en novedoso sus propuestas respecto a los Planes ya existentes, está en el denominado **Tercer Paisaje**. Se trata de un concepto definido por el ingeniero agrónomo Gilles Clément como “Espacios Intermedios, residuales o no, constituyentes de auténticos refugios para la diversidad”. Se trata de espacios que se han quedado, a trozos, sin intervención humana. El modo de actuar implicaría una **reducción de escala** y el apoyo en una herramientas ágil y versátil de **representación y obtención de datos** (las utilizadas para los planes tradicionales no cumplen esos requisitos) como es un Sistemas de Información Geográfica.

Tenemos muchas piezas de este “Tercer Paisaje” en las costas de nuestra provincia. Proponemos a continuación una selección de ejemplos:



Figura 5. Nudos de autopistas y bordes de infraestructuras viarias y ferroviarias.



Figura 6. Construcciones a medio terminar de difícil viabilidad comercial.



Figura 7. Cauces de arroyos públicos y zonas inundables adyacentes.

Por otra parte, atendiendo a las medidas concretas que contempla el mencionado Convenio europeo del Paisaje, la participación pública y la sensibilización social son fundamentales en la resolución de los problemas que aquejan al territorio. Creemos que se debe hacer un esfuerzo mayor en este sentido. El hecho de abrir un periodo de información pública en verano (meses de agosto y septiembre) no contribuye a generar interés por parte ciudadanía en el Plan.

La no inclusión del dominio público en las determinaciones del Plan tampoco resulta comprensible. El argumento de las competencias administrativas no excusa a este Plan del Corredor Litoral para no incluir determinación alguna sobre las playas.