

AYUNTAMIENTO DE LA MALAHÁ

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MALAHÁ

FECHA:

Octubre 2.016

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
RUBEN YESTE.....Ingeniero C.C.P.
ANTONIO GARCIA.....Biologo
TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
JOSE M* NANCLARES.....Abogado
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

MEMORIA GENERAL

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde a Plan General de Ordenación urbana de La Malahá, subsanación de deficiencias informe Técnico de Urbanismo de 17/5/2016, que se aprueba por el ayuntamiento pleno en sesión de 4 de noviembre de 2016. De que certifico:

La Malaha a 28 de diciembre de 2016

INDICE

TITULO I:	INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.....Pg.1
Capítulo I:	Introducción.....Pg.1
Capítulo II:	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU.....Pg.2
Capítulo III:	La adecuación del PGOU a las disposiciones De la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamentos de aplicación. Integración en las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.).....Pg.7
Capítulo IV:	Objetivos y criterios generales.....Pg.9
TITULO II:	INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO...Pg.15
TITULO III:	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....Pg.30
Capítulo I:	Determinaciones del PGOU.....Pg.30
Capítulo II:	Propuestas del PGOU.....Pg.41
Capítulo III:	Gestión y ejecución del plan. Aprovechamiento medio. Areas de reparto.....Pg.47
Capítulo IV:	Programa de actuación. Estudio Económico-Financiero.....Pg.52
Capítulo V:	Cuantificación de las determinaciones del PGOU.....Pg.55
TITULO IV:	MARCO PARTICIPATIVO.....Pg.57
Capítulo I	Proceso de elaboración del PGOU.....Pg.57

ANEXOS A LA MEMORIA GENERAL

ANEXO 1:	INFORME DE ALEGACIONES
ANEXO 2:	SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS PARA ABASTECIMIENTO HUMANO
ANEXO 3:	PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL.
ANEXO 4:	INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PGOU.
ANEXO 5:	ANÁLISIS DEL PARCELARIO CATASTRAL DEL NÚCLEO URBANO.

TITULO I

INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

ARTICULO 1.1.1.MG.-

El presente constituye el Documento de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

Este documento recoge los aspectos de información, criterios y objetivos de Planeamiento, clasificación y calificación del suelo asignando usos e intensidades, caracteres de la ordenación propuesta en cuanto a la estructuración orgánica del territorio y aspectos normativos y de gestión del Plan General de Ordenación Urbanística.

De forma global, los aspectos que se tratan en el presente documento son los siguientes:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del plan.
- Adecuación del Plan General a las disposiciones de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), LMVPS (Ley de Medidas de Vivienda Protegida y Suelo) y reglamentos de aplicación.
- Objetivos y criterios del Planeamiento.
- Justificación de las soluciones adoptadas.
- Clasificación del suelo en urbano, urbanizable, y no urbanizable, y

sistemas generales; con indicación de sus categorías, superficies, localización y mecanismos de actuación y adscripción.

- Calificación del suelo, asignando usos e intensidades tanto en el urbano (pormenorizados) como en el urbanizable (globales).
- Determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada.
- Normativa y aspectos de gestión del PGOU.
- Ordenanzas Municipales de Edificación.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- Normativa de protección del suelo no urbanizable y condiciones para la no formación de núcleo de población.
- Normativa ambiental a respetar por las distintas actuaciones.
- Evaluación y previsión de los recursos financieros de las actuaciones previstas por el PGOU.
- Tramitación del PGOU: marco participativo, exposiciones públicas, informes sectoriales, informe de alegaciones.

CAPITULO II

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 1.2.1.MG.-

El término municipal de La Malahá se ordena urbanísticamente desde el 20 de noviembre de 1.997 mediante unas Normas Subsidiarias que clasifican el suelo del municipio en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Desde el punto de vista del periodo transcurrido entre el final de la tramitación de las vigentes NN.SS. y el inicio de esta adaptación-actualización y paso a PGOU, han transcurrido casi nueve años en los cuales se han tramitado varias innovaciones a las mismas que han incluido, a su vez, varias modificaciones tanto de carácter estructural como pormenorizado.

Respecto a la formulación y redacción de planeamiento de desarrollo, desde la entrada en vigor de dichas NN.SS. se ha tramitado un plan parcial, varios planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización.

En los artículos siguientes de este capítulo II se pormenorizan las distintas actuaciones previstas en las vigentes NN.SS. incluyendo el estado de tramitación o desarrollo en que se encuentran.

Por otra parte, con el desarrollo y gestión del planeamiento anterior así como con el transcurrir del tiempo han venido apareciendo una serie de nuevos objetivos a conseguir en el núcleo urbano que se asienta en el territorio municipal: La Malahá; que obviamente no se contemplaron en su día, y que suponen, de alguna forma, una alteración del modelo territorial previsto en aquel planeamiento: previsión de sistema general de dotaciones, de nuevos suelos urbanizables, necesidad de adaptación normativa, etc...

De otra parte, la entrada en vigor de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aconseja la

adaptación de los planeamientos a las prescripciones de la misma.

Sin perjuicio de lo explicitado anteriormente, del análisis del planeamiento actual y del transcurrir de su ejecución así como del estudio del núcleo urbano y territorio del término municipal de La Malahá, se deducen en la actualidad una serie de problemas que enumeramos a continuación:

- o necesidad de mantenimiento y fomento de las características particulares del núcleo urbano.
- o necesidad de previsión de suelos de carácter residencial, preferiblemente apoyados en la trama urbana actual del núcleo.
- o ajuste de objetivos y previsiones edificatorias, desfasadas en algunas zonas.
- o corrección de una serie de problemas derivados de la mezcla de distintos usos existentes en la realidad.
- o necesidad de previsión de suelos para usos hoteleros, de restauración, comerciales, de almacenaje, etc..., apoyados en las infraestructuras viarias existentes.
- o necesidad de previsión de suelo industrial para la implantación de pequeñas actividades de carácter local.
- o necesidad de implantación de un parque periurbano donde ubicar actividades del tipo recinto ferial, lugar de exposiciones, esparcimiento, etc...
- o establecimiento de una normativa que flexibilice el uso pormenorizado de los suelos equipamentales, derivándolo a las necesidades futuras.

- o puesta en valor de los baños árabes de La Malahá, procurando el fomento de actividades turístico-recreativas y asistenciales en su ámbito y entorno: restauración y rehabilitación de los Baños y Alberca existentes, apoyados con la construcción de balneario y hotel.
- o necesidad de impulsar activamente la gestión-transformación del suelo, con el fin de procurar el desarrollo urbanístico diseñado.

- superficie de zonas verdes (ZV).
- superficie de equipamientos (E).
- figura de desarrollo: plan especial (PE), proyecto de reparcelación (PR), proyecto de compensación (PC).
- sistema de actuación: compensación (C)
- observaciones: estado de desarrollo, gestión y/o tramitación

Una vez analizados y ponderados los objetivos de la Corporación Municipal así como los distintos problemas detectados se procederá a establecer o adoptar las correspondientes soluciones urbanísticas.

ARTÍCULO 1.2.2.MG.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES.

A continuación se adjunta, dependiendo del tipo de actuación urbanística de que se trate, los objetivos y las determinaciones generales previstas por el planeamiento vigente; para a continuación, en el apartado de observaciones, actualizar el estado de desarrollo de cada una de ellas.

Por lo tanto, se presentan pormenorizadamente para las siguientes actuaciones:

- Áreas de actuación en suelo urbano: actuaciones aisladas (AA) y unidades de ejecución (UE).
- Sectores en suelo urbanizable.

Para cada una de ellas se establecen:

- denominación.
- objetivos.
- uso global: residencial (R).
- superficie bruta.
- superficie de viario (V).

AREAS DE ACTUACIÓN (AA y UE)

Denom.	Objetivos	Uso	sup. bruta	sup. V	sup. ZV	sup. E	D	SA	Observaciones
AA -1	Ordenar un vacío urbano de cierta importancia previendo un solar para equipamiento (edificio municipal), así como una zona verde que configure una plaza pública.	R	5.387	1.347	416	420	PE	C	(1) Concluida la tramitación. Por ultimar obras de urbanización. Parcialmente edificada.
AA -2	Posibilitar la continuidad de viario de conexión entre las zonas consolidadas del núcleo y los nuevos desarrollos previstos.	R	3.108	560	.....	.....	PC	C	Subdividida en dos. (AA-2.1 y AA-2.2) Concluida la tramitación y urbanización de ambas. Edificadas parcialmente.
AA -3	Posibilitar la continuidad de viario de conexión de distintas zonas del núcleo, anulado estrangulamiento en la red viaria existente.	R	4.950	1.008	.....	.....	PC	C	Subdividida en tres. (AA-3a, AA-3b, AA-5) (2) Concluida la tramitación y urbanización de la AA-3a, edificada. Por reparcelar y urbanizar las otras dos.
AA -4	Ordenar vacío urbano en zona de contacto del suelo urbano consolidado con los nuevos desarrollos previstos, posibilitando la conexión del viario.	R	1.263	458	.....	.....	PC	C	(1) Concluida la tramitación y la urbanización. Edificada.

UE-1	Ordenación y urbanización de una superficie de suelo en contacto con suelo urbano en proceso de consolidación. Previsión de ampliación de la zona deportiva existente. Desde la propia Rev. NN.SS. se ha definido la ordenación como continuación de lo existente.	R	9.050	2.712	300	1.382	PE	C	Concluida la tramitación y la urbanización. Edificada parcialmente.
UE -2	Ordenación global de este área, previendo zona verde en los límites con el barranco	R	8.618	2.154	603	.....	PE	C	Subdividida en dos (UE-2a y UE-2b). Concluida la tramitación y urbanización de la UE-2b, edificada.
UE -3	Prever, junto con otras UE, la ordenación de la zona sureste del núcleo, estableciendo la continuidad del viario existente. Así mismo, se prevé la ampliación del equipamiento docente existente.	R	6.088	1.522	.....	600	PC	C	(1) Concluido de planeamiento de desarrollo y la reparcelación. Falta realizar la urbanización.
UE-4	Ordenación de la zona sur del núcleo, previendo la conexión entre viales de nueva apertura y los existentes.	R	24.495	6.124	1.715	.....	PE	C	Concluido el planeamiento de desarrollo.
UE-5	Ordenación integrada, junto a otras UE, del borde sureste del núcleo. Prever ampliación del equipamiento docente existente y establecer la continuidad del viario existente y de nueva apertura.	R	19.571	4.893	370	1.000	PE	C	Sin iniciar desarrollo.
UE-6	Prever, junto con la UE-5 nuevos desarrollos urbanos en el borde sureste del núcleo, creando viales de interconexión entre ellas y entre el suelo urbano consolidado.	R	25.875	6.469	1.811	.....	PE	C	Concluido el planeamiento de desarrollo y la reparcelación. Falta realizar la urbanización.

(1) modificada la delimitación mediante Modificación Puntual NN.SS.

(2) La AA-5 procede de excisión de la AA-3 mediante Modificación Puntual NN.SS.

SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)

Denom.	Objetivos	Uso	sup. bruta	Den.	AM	D	SA	Observaciones
SAU-1	Prever una zona para construcción de viviendas y equipamiento docente, en un área llana, con buen acceso y enfrentada al suelo urbano existente. Se encuentra ya convenida con los propietarios afectados y aprobados inicialmente el Plan Parcial correspondiente.	R	44.000	39	0'72	PP	C	Concluida la tramitación y la urbanización. Edificada parcialmente.

Así mismo, se adjunta una relación con las fechas de aprobación de las distintas figuras de planeamiento de desarrollo correspondientes a las AA, UE y SAU reflejadas anteriormente, señalando la clasificación y categorización de los suelos resultantes en el PGOU. Respecto a los ámbitos en transición, se recogen en los artículos 3.1.5.MG.- y 7.1.2.NU.-

AMBITO	SITUACIÓN	INSTRUM.	FECHA APROB. INICIAL	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETÍN AP. DEF.	OBSERVACIONES	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN EN EL PGOU
AA-1	LA MALAHÁ	PE	8-6-99	22-12-99	31-5-01	modificada delimitación mediante M.P. NN.SS.	suelo urbano consolidado
AA-2.1	LA MALAHÁ	ED	2-2-05	10-10-05	31-10-05	procede de subdivisión de la AA-2	suelo urbano consolidado
AA-2.2	LA MALAHÁ					procede de subdivisión de la AA-2 (2)	suelo urbano consolidado
AA-3a	LA MALAHÁ	---	24-1-00	31-3-00	26-4-00	procede de subdivisión de la AA-3 (1)	suelo urbano consolidado
AA-3b	LA MALAHÁ	ED	15-2-08	16-6-08	18-7-08	procede de subdivisión de la AA-3 (1)	suelo urbano no consolidado (UE-M5)
AA-4	LA MALAHÁ					modificada delimitación mediante M.P. NN.SS. (2)	suelo urbano consolidado
AA-5	LA MALAHÁ	ED	15-2-08	16-6-08	18-7-08	procede de excisión de la AA-3 mediante M.P. NN.SS. (1)	suelo urbano no consolidado (UE-M5)
UE-1	LA MALAHÁ	PE	14-1-05	7-7-05	1-8-05		suelo urbano consolidado
UE-2a	LA MALAHÁ					procede de subdivisión de la UE-2	suelo urbano no consolidado (UE-M1)
UE-2b	LA MALAHÁ	PE	31-1-05	12-9-05	23-9-05	procede de subdivisión de la UE-2	suelo urbano consolidado
UE-3	LA MALAHÁ	ED	12-3-10	30-6-11		modificada delimitación mediante M.P. NN.SS.	suelo urbano no consolidado ordenado (T-M3)
UE-4	LA MALAHÁ	PE	19-1-07	15-10-09	12-11-09		suelo urbano no consolidado (UE-M4)
UE-5	LA MALAHÁ						suelo urbano no consolidado (UE-M2)
UE-6	LA MALAHÁ	PE	---	21-2-08	1-4-08		suelo urbano no consolidado ordenado (T-M2)
SAU-1	LA MALAHÁ	PP	---	26-10-99	14-6-05		suelo urbano consolidado

(1) La inicial AA-3 delimitada por las NN.SS. (aprob. def. 20-11-97) fue subdividida en dos: AA-3 y AA-5 mediante Modificación Puntual de las NN.SS. (aprob. def. 23-2-99). Posteriormente, la AA-3 se subdividió en otras dos áreas: AA-3a y AA-3b, de las que la AA-3a se encuentra desarrollada y edificada (documento de protocolización respecto de las cesiones de fecha 1/12/04) ya que estaba ordenada desde las NN.SS.

Por otra parte, los terrenos incluidos en la AA-5 y AA-3b fueron ordenados conjuntamente mediante Estudio de Detalle, aprobado definitivamente con fecha de 16-6-08, estando en la actualidad pendiente de la redacción y aprobación del instrumento de reparto de cargas y beneficios. Por este motivo y en base a lo previsto en la Disposición Transitoria 3ª de la LOUA, el PGOU clasifica este ámbito como suelo urbano con la categoría de no consolidado incluido en unidad de ejecución, UE-M5.

(2) Al estar ordenada por las NN.SS. se desarrolla mediante proyecto de urbanización.

ARTICULO 1.2.3.MG.- INNOVACIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se han tramitado y aprobado definitivamente varias modificaciones a las NN.SS. vigentes, las cuales, vienen ya recogidas y asumidas tanto al desarrollar el planeamiento vigente (art. 1.2.2.MG.-) como en el PGOU en redacción.

Todas estas modificaciones se tramitaron bajo un único documento, aprobado definitivamente con fecha 23-2-99 por la C.P.O.T.U., y publicado en B.O.P. de 6-4-99.

ARTICULO 1.2.4.MG.- OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Para finalizar, se adjunta relación de los estudios de detalle tramitados, a excepción de los realizados para el desarrollo concreto de las áreas de actuación (AA-UE) antes reflejadas.

INSTRUMENTO	SITUACIÓN	FECHA APROV. DEFIN.	FECHA PUB. B.O.P.
E. Detalle	Plaza del Santo s/n	8-6-00	21-6-00
E. Detalle	C/ Carlos Cano s/n (SAU-1)	5-11-04	23-11-04
E. Detalle	Paseo Suspiro del Moro nº11	10-4-06	26-4-06
E. Detalle	C/ Almería s/n	13-5-06	21-7-06
E. Detalle	C/ Clavelicos al Camino de Escúzar	2-5-07	17-5-07
E. Detalle	Prolongación C/ Flores	17-4-08	6-5-08
E. Detalle	Las Salinas (UE-1)	17-7-08	14-8-08

CAPITULO III**LA ADECUACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y REGLAMENTOS DE APLICACIÓN.
INTEGRACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.).****ARTICULO 1.3.1.MG.- BASE LEGAL.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, por la que se modifican las dos anteriores. Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley y otras disposiciones vigentes, se basará en los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), de Gestión Urbanística (R.G.U.) y de Disciplina Urbanística (R.D.U.), tal como se dispone en la Disposición Transitoria 90 de la misma.

Por último, se basará en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (de carácter estatal).

ARTICULO 1.3.2.MG.- FINALIDAD Y OBJETO.

De conformidad con el articulado de la LOUA, el Plan General se redactará con la finalidad de definir para el municipio la ordenación urbanística concreta de su territorio. De esta forma, se clasificará el suelo del término municipal de La Malahá de la siguiente forma:

- suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada en el consolidado y estableciendo las determinaciones generales y/o pormenorizadas en el no consolidado.

- suelo urbanizable, estableciendo su delimitación y determinaciones generales para su futuro desarrollo.
- suelo no urbanizable, fijando las normas necesarias para su protección.

ARTICULO 1.3.3.MG.- APLICACIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Regirán para la totalidad del municipio de La Malahá las disposiciones siguientes:

De conformidad con la LOUA, la ejecución del presente P.G.O.U. garantizará la función social de la propiedad así como la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

ARTÍCULO 1.3.4.MG.- CARACTERIZACIÓN EN EL P.O.T.A.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de La Malahá queda enclavado en el perímetro del dominio territorial denominado “Sierras y Valles Béticos”, y dentro de estos en las depresiones intrabéticas. Así mismo, el municipio queda incluido dentro de la unidad territorial denominada “Depresiones de Antequera y Granada”, organizadas por centros rurales, aunque próximo al centro regional de Granada. Pertenece, por tanto, a la red de asentamientos en áreas rurales vinculado fundamentalmente al área de influencia del Centro Regional de Granada.

ARTICULO 1.3.5.MG.- PROCESO DE REDACCIÓN DEL PGOU.

El proceso para la consecución del objeto que nos ocupa tiene su inicio con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística por parte del Ayuntamiento de La Malahá. Seguidamente se procederá a la redacción del mismo y a su tramitación, para lo que se seguirán esquemáticamente los siguientes pasos:

- 1.- Información, Análisis y Diagnóstico.
- 2.- Documento de Avance de Planeamiento, incluyendo Memoria Resumen del Estudio de Impacto Ambiental.
- 3.- Exposición pública del documento anterior para oída de sugerencias.
- 4.- Informe de sugerencias (global).
- 5.- Documento del Plan General para su Aprobación Inicial, incluyendo el Estudio de Impacto Ambiental.
- 6.- Exposición pública del documento anterior para recibido de alegaciones.
- 7.- Requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas

gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En este caso se han solicitado a los siguientes: Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPV, Consejería de Cultura, Administración Hidráulica Andaluza y Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía. Por parte de la Consejería de Medio Ambiente se deberá obtener el “informe previo de valoración ambiental” y el informe sobre las Vías Pecuarias.

- 8.- Informe de alegaciones (pormenorizada).
- 9.- Documento de Plan General para su Aprobación Provisional.
- 10.- Requerimiento a los órganos relacionados en el apdo. 7 anterior y cuyo informe tenga carácter vinculante, para verificación o adaptación, si procede, del contenido del informe emitido tras la aprobación inicial. En este caso se entienden todos vinculantes salvo el del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el de la Consejería de Cultura cuando no incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, o sobre B.I.C.
- 11.- Documento de Plan General para su Aprobación Definitiva.
- 12.- Documento con el cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda respecto a la aprobación definitiva y texto completo del Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPITULO IV

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

ARTICULO 1.4.1.MG.- OBJETIVO GENERAL.

Como objetivo general se trata de actualizar en el municipio de La Malahá el instrumento de planeamiento válido y adecuado a la población existente en el núcleo urbano, estableciendo el modelo territorial necesario para ello.

La propuesta de ordenación y regulación normativa que establece este P.G.O.U. apunta, en todo caso, la línea de un modelo de planificación lo más realista posible con el territorio, factible en su concepción, respetuoso en sus determinaciones con el entorno y operativo en su gestión, contemplando para ello todas las implicaciones y condicionantes que tienen lugar en el municipio y en su núcleo de población.

Los objetivos que se pretenden conseguir a través del Planeamiento que se redacta se pueden establecer en dos niveles: en el "territorio" y en el "medio urbano@.

ARTICULO 1.4.2.MG.- OBJETIVOS TERRITORIALES.

Dentro de los objetivos para con el territorio se establecen los siguientes:

- Consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando con ello procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesarios de recursos naturales y de suelo.
- Protección de los elementos del Medio Físico o Natural que posean valores de interés general, ya sean ecológicos, paisajísticos, medio-ambientales, histórico-artísticos, arqueológicos, etc., en consonancia con las legislaciones sectoriales o planeamientos específicos que les

afectan.

- Recuperación de los cauces del Arroyo Salado, Barranco del Frontilín y Rambla del Tarajal, procurando la protección de los márgenes en evitación de problemas de inestabilidad.
- Respeto a los criterios, tanto de carácter territorial como poblacional y respecto a la suficiencia de los equipamientos e infraestructuras, establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Fomento de las actividades naturalísticas y recreativas en el medio rural, aprovechándolas y compatibilizándolas con los caminos y las cortijadas existentes.
- Mantenimiento, con la regulación correspondiente, de las actividades agropecuarias que se dan en el término municipal, evitando su pérdida y deterioro.
- Respeto de la zona de protección del cementerio respecto a las edificaciones y otros usos del suelo.
- Evitar la formación de núcleos de población diseminados por el territorio.
- Controlar y evitar la proliferación de las edificaciones diseminadas por el territorio, procurando la posible legalización de las existentes.
- Puesta en valor de los baños árabes y su entorno, impulsando a través de ello la consolidación de usos turísticos fundamentalmente, no admitiéndose tipologías de alojamientos turísticos de carácter individual y aspecto semejante a usos residenciales.
- Previsión de suelo industrial para implantación de actividades de carácter local, a la vez que para procurar el traslado de las naves industriales y agrícolas diseminadas por el núcleo urbano.

- Señalización de ámbitos objeto de obras de mejora en relación con los recursos derivados con el patrimonio municipal del suelo.
- Previsión de los futuros crecimientos para usos residenciales, terciarios, turísticos e industriales, en continuidad con el núcleo urbano actual y con el suelo urbanizable sectorizado en el caso del uso industrial, por medio de la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.
Debido al enclave de estos suelos, se respetará el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y las zonas inundables de los cauces con los que limitan.
- Prevención ambiental de las intervenciones urbanísticas previstas.

ARTICULO 1.4.3.MG.- OBJETIVOS URBANOS.

Para con el suelo urbano-urbanizable se prevén los siguientes objetivos:

- Mejora de la calidad de vida de la población a través de propuestas de intervención desde el planeamiento en materia de equipamiento social, infraestructuras básicas, abaratamiento del suelo, etc.
- Reestructuración de las intensidades edificatorias procurando una adaptación a la estructuración económica actual.
- Planificación del crecimiento, armonizando las intensidades edificatorias basándose en una degradación de la edificabilidad desde el centro del núcleo urbano hacia la periferia
- Incremento de los suelos destinados a Dotaciones (Zonas verdes y Equipamientos) mediante propuestas concretas de intervención en suelo urbano, enfocadas a la consecución de reserva de suelo para su obtención y ubicación.
- Aumento del Patrimonio Municipal de Suelo, previéndolo bien en cesiones de suelo o en metálico según los casos.

- Respeto, desde la generalidad, de las calificaciones urbanísticas preexistentes, evitando con ellos alteraciones importantes de la volumetría de las edificaciones que conforman la ciudad consolidada.

No obstante, y en base al análisis del parcelario catastral (incluido en el Anexo 5 de la Memoria General), se propone el establecimiento de un porcentaje inferior al preexistente para la ocupación de las edificaciones en la parcela, adaptando consiguientemente la edificabilidad tanto a ello como al número de plantas, el cual se mantiene salvo en casos muy concretos y de gran interés municipal con el fin de potenciar el fomento de usos de carácter comercial en las zonas de mayor actividad del núcleo; todo ello sin superar el 10% de la edificabilidad vigente con el fin de evitar el cambio de categoría del suelo urbano consolidado a no consolidado.

En cuanto a las actuaciones (instalaciones, construcciones y edificaciones) que resultaren disconformes con las nuevas condiciones urbanísticas, quedarán en “situación legal de fuera de ordenación” si fueron ejecutadas en conformidad con las condiciones urbanísticas vigentes al momento. Al resto de actuaciones disconformes se les aplicará el régimen que les corresponda en función de sus características y condiciones en que fueron ejecutadas, según lo previsto tanto en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010) como en el Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Previsión de actuaciones protegidas en el campo de la vivienda a partir del fomento de la rehabilitación de la existente, por una parte, y de la construcción de nueva planta, por otra.
- Generación de un sistema viario que posibilite la comunicación entre los distintos barrios que conforman el núcleo urbano existente, permeabilizando la red viaria, y facilitando los desplazamientos hacia las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.

- Mantenimiento y aumento de la red de espacios libres de uso público.
- Mantenimiento de los equipamientos existentes, incluyendo los de titularidad privada (caso del solar del antiguo Ayuntamiento y del de la caseta de telefónica), garantizando con ello el cumplimiento del art. 9.D)LOUA.
- Mantenimiento de la imagen y ambiente urbano del casco antiguo tradicional.
- Protección del Patrimonio de Interés existente en el núcleo urbano, a través de una regulación normativa desde el planeamiento que permita su conservación y mejora, en relación con los recursos derivados de la gestión del patrimonio municipal del suelo.
- Previsión de un programa, de acuerdo con la Consejería de Medio Ambiente, para la limpieza y restauración de los cauces urbanos existentes, procurando también, y ya desde el ámbito municipal, la rehabilitación de las viviendas situadas en los márgenes de dichos cauces.
- Delimitación de zonas degradadas, en la ciudad consolidada debido al mal estado y antigüedad de la red de saneamiento y de abastecimiento, así como del alumbrado público para su adaptación energética y protección del cielo nocturno; como paso previo para la ejecución de actuaciones públicas para la mejora y conservación de las obras de urbanización.
- Supresión de la actividad de construcción en zonas problemáticas a nivel geotécnico y en las que se produzcan movimientos del terreno.
- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo los límites precisos y concretos (a través de elementos naturales, parcelario, etc..) de la delimitación de estos con el Suelo No Urbanizable.
- Colmatación de los espacios no edificados en la actualidad así como vacíos urbanos, de fácil desarrollo mediante ordenanza directa, como paso previo a planificar una expansión de nuevos desarrollos urbanos.
- Declaración, como fuera de ordenación, de las naves industriales y agrícolas diseminadas por el núcleo urbano, facilitando el traslado a zonas de nueva creación, evitando con ello molestias para la población y el medio ambiente.
- Mantenimiento de las distintas áreas de nuevos crecimientos del Suelo Urbano No Consolidado clasificado actualmente mediante Unidades de Ejecución, sin perjuicio de adaptarlas de una forma coherente e integrada, de modo que se facilite su gestión y posterior ejecución, evitando con ello la creación de vacíos urbanos entre los desarrollos en ejecución.
- Establecimiento de los gastos de urbanización correspondientes a la ejecución de las infraestructuras del ciclo integral del agua necesarias para el desarrollo de los suelos de nueva clasificación (en este caso los tres nuevos sectores previstos por el PGOU) incorporándolos a su cargo de forma proporcional; por cuanto el resto de los suelos clasificados por el Plan (en este caso como urbanos) ya provienen del planeamiento anterior, igualmente como suelos urbanos, justificando de esta forma la equidistribución de beneficios y cargas entre las distintas áreas de reparto del PGOU. Por lo tanto, los sectores SUBS-M1 y SUBS-M2 sufragarán, de forma proporcional a su aprovechamiento urbanístico, la adquisición de los terrenos necesarios para la construcción del depósito de agua, de los emisarios de vertidos y para la ampliación de la depuradora, por expropiación, realizándose las obras de urbanización de forma conjunta con las restantes y en el seno del sistema de actuación establecido. En cuanto al sector SUBS-M3, al estar desligado del núcleo urbano y a cierta distancia, deberá contemplar y sufragar, por sí mismo, las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

- Previsión concisa de los distintos sistemas de gestión y ejecución del planeamiento diferido que propone este P.G.O.U., apoyado por la actual apuesta municipal de cooperación activa, y teniendo en consideración, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico, el reducido crecimiento del municipio.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones), de acuerdo con las distintas empresas concesionarias.
- Previsión de los instrumentos de prevención ambiental para las distintas actuaciones urbanísticas que los necesiten.

ARTICULO 1.4.4.MG.- CRITERIOS LEGALES.

De acuerdo con el articulado de la LOUA, el criterio seguido para la delimitación del suelo urbano ha sido en base a su consolidación, accesos y elementos de urbanización, ya que, como se señala en el mismo, los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano deberán cumplir como mínimo alguna de las siguientes condiciones:

a) Contar con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la urbanización al menos las 2/3 de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

De este modo y sin perjuicio de su posterior ordenación, se clasifica como NÚCLEO URBANO en el término municipal de La Malahá el siguiente: LA MALAHÁ.

ARTICULO 1.4.5.MG.- CRITERIOS TECNICOS.

La delimitación del suelo urbano se ha realizado de manera que incluya, en la medida de lo posible, propiedades completas, es decir, se ha zonificado siguiendo el límite de parcelas y/o siguiendo el trazado de fronteras naturales. Así mismo, se ha tratado de evitar en lo posible el dejar trozos de terreno aislado, entendiendo que una delimitación debe ser una poligonal cerrada, representable sobre el territorio con el fin de crear un ámbito continuo. También se ha tratado de señalar la línea que respete y delimite las zonas de protección e influencia de cauces, barrancos, carreteras, cementerio, patrimonio histórico y espacios protegidos medioambientalmente.

ARTICULO 1.4.6.MG.- CRITERIOS PARA DETERMINAR EL GRADO DE CONSOLIDACION POR LA EDIFICACION.

Como paso previo debe analizarse la tipología o tipologías de edificación que caracterizan cada área de los núcleos de población y su carácter. Como resultado definimos las condiciones de edificación y urbanización tipológicas del espacio para que pueda entenderse como "edificación existente" el conjunto formado por esta y por los terrenos a ella afectos (jardín, huerto, corral, edificación complementaria, etc.), así como la estructura urbana en la que se apoya (viario, espacios libres, jardines, etc.).

Se diferenciarán las áreas o ámbitos totalmente consolidados de aquellos que no lo estén. En las segundas se estudiará si, a pesar de que su estructura urbana está incompleta, ésta puede complementarse en sus determinaciones por medio del señalamiento de alineaciones. Si es así, y al realizar el cómputo general del núcleo como área única, nos encontramos con que está ocupada por "edificación-urbanización existente" en al menos los dos tercios de su superficie edificable, se podrán incluir como suelo urbano.

De este modo, a nivel de consolidación, se establecerán en el núcleo del término municipal de La Malahá dos categorías de suelo urbano: el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado" (vacíos urbanos, terrenos sin urbanización consolidada y terrenos ordenados directamente o por medio de unidades de ejecución, por este P.G.O.U.). La intersección de todos ellos establece el "suelo urbano" tal y como lo define la LOUA en su articulado.

Para el cómputo de la edificación no se han considerado edificaciones que se entiendan fuera de ordenación como son las de carácter industrial, agrícola o ganadero, salvo que se encuentren integradas en la estructura urbana y por lo tanto vinculadas directamente a edificaciones de uso residencial, formando parte de la tipología que define el carácter y morfología de los distintos núcleos urbanos. Tampoco se han considerado, para su inclusión dentro del suelo urbano, edificaciones dispersas, residenciales o industriales de carácter aislado, ni aquellas realizadas como apoyo a las vías de comunicación o a otras infraestructuras.

ARTICULO 1.4.7.MG.- CRITERIOS PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE ACCESOS Y SERVICIOS.

De acuerdo con lo expuesto seguidamente, así como con la documentación gráfica y escrita del presente documento de PGOU, se justifica debidamente la suficiencia de las infraestructuras básicas necesarias para el municipio, así como de los servicios urbanos necesarios para la determinación del suelo urbano consolidado.

a) Acceso rodado.

Se ha considerado que un terreno tiene acceso rodado cuando es accesible para vehículos automóviles, con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no.

b) Abastecimiento de aguas.

Se ha considerado que un terreno posee abastecimiento de aguas cuando la red reúne las características de instalación y capacidad de suministros adecuados para garantizar el servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida. Se requiere que exista canalización por el borde de dicho terreno o vial al que de frente, y que tenga garantizado un suministro en todo su recorrido.

Tal y como se prevé en la Orden de 24-9-92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las Ainstrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias@, posteriormente recogido en el Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir, la dotación de agua potable para usos residenciales será al menos de entre 220 y 350 l/hab y día, dependiendo del

tipo de viviendas a abastecer. Para suelos industriales se garantizará la dotación de 4.000 m³/ha/año.

Para suelo equipamental se prevé una dotación de 50 l/persona/día y para zonas verdes de 50 m³/ha/día.

DOTACIÓN: actualmente, en el término municipal de La Malahá se dispone de caudal suficiente para el abastecimiento de la totalidad de los suelos clasificados por este P.G.O.U., sin perjuicio de la necesidad de realización de obras de adecuación, ampliación y mantenimiento de la red existente.

Se adjunta, como ANEXO 2 a esta Memoria General, la justificación de la "suficiencia de los recursos hídricos para abastecimiento humano". En el mismo se especifica que el municipio cuenta con una dotación de 8'80 l/seg. Por otra parte, según las previsiones del Organismo competente en materia de aguas (y que se adjuntan en el ANEXO 2 a la Memoria Justificativa), el consumo teórico actual asciende a 4'50 l/seg, mientras que el consumo previsto para los nuevos asentamientos (a excepción del suelo industrial que se autobastecerá) asciende a 3'70 l/seg. Ello suma una previsión de dotación de 8'20 l/seg, y por tanto inferior a la existente.

DEPOSITOS: Según las previsiones del Organismo competente en materia de aguas, la capacidad de almacenamiento deberá garantizar el consumo punta (consumo previsto mayorado con un coeficiente de 2'4) y para 1'5 días. Por lo tanto se necesitará un volumen de almacenamiento de 2.550'53 m³ para los 8'20 l/seg previstos anteriormente.

El municipio de La Malahá cuenta en la actualidad con una capacidad de almacenaje de 1.350 m³ (depósitos de 1.000, 250 y 100 m³); por lo que se necesita capacidad para almacenar otros 1.200 m³, que se conseguirán mediante la construcción de uno o dos nuevos depósitos a sufragar por los sectores SUBS-M1 y SUBS-M2, y que se ligarán al progresivo desarrollo urbanístico del municipio. (cap. IV del título III: Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero).

En el plano O.5 se refleja la localización prevista para las infraestructuras relacionadas.

c) Suministro de energía eléctrica.

Se ha considerado que un terreno posee suministro de energía eléctrica cuando se cumplen al menos las siguientes condiciones:

-Existir red de suministro municipal de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

-Tener capacidad suficiente, para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro para una potencia media de 9 kw. por vivienda o equivalente para otros usos.

Queda excluida, por tanto, la existencia únicamente de red de media o alta tensión.

d) Evacuación de aguas residuales.

Se considera que un terreno posee evacuación de aguas residuales cuando la red reúne las características y capacidad de evacuación adecuados para garantizar el servicio de la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida. Se requiere que exista red o canalización municipal por la calle de acceso o con cualquier otra que linde con dicho terreno.

Las redes urbanas del núcleo de La Malahá conectan a emisarios que transportan las aguas residuales hasta la estación depuradora existente, actualmente en reconstrucción, tras los deterioros sufridos debido a inundaciones. Esta estación depuradora recoge únicamente a los suelos del planeamiento vigente, por lo que previamente a los desarrollos de los dos nuevos sectores previstos SUBS-M1 y SUBS-M2, (toda vez que el sector SUBS-M3 industrial contemplará su propia depuración), se deberá ejecutar una nueva estación depuradora de aguas residuales, ampliando con ello la capacidad de la actual. Esta infraestructura se ligará al progresivo desarrollo urbanístico del municipio (cap. IV del título III: Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero).

Por otra parte, y por cuanto la evacuación de aguas residuales, sigue un sistema separativo, las aguas pluviales se verterán al dominio público hidráulico de los cauces existentes.

En el plano O.5 se refleja la localización prevista para las infraestructuras relacionadas.

TITULO II

INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Los aspectos referentes a este título se recogen en el documento denominado “Anexo a la Memoria General”, incluido en la documentación integrante del Avance de Planeamiento ya tramitado.

El índice del mismo se expone a continuación; adjuntando íntegramente el capítulo IV del mismo referente a la “Valoración y Diagnóstico de la Problemática Urbana” (apartados 4.1 al 4.6).

INDICE		PÁGINA
CAPITULO I : CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO		
1.1	ENCUADRE FISIOGRAFICO	1
1.2	GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA	4
1.3	CLIMATOLOGÍA	6
1.4	GEOLOGÍA	9
1.5	EDAFOLOGÍA	12
1.6	CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	14
1.7	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	15
1.8	HIDROGEOLOGÍA	17
1.9	VEGETACIÓN Y FAUNA	19
1.10	PAISAJE	21
1.11	USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO	23
1.12	VALORES NATURALES, HISTÓRICOS Y CULTURALES	27
1.13	POBLACIÓN	38
1.14	EMPLEO	45
1.15	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	49
1.16	RECURSOS FINANCIEROS	54
1.17	ASENTAMIENTOS POBLACIONALES EN HÁBITAT RURAL	57
CAPITULO II : CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO		
2.1	EVOLUCIÓN HISTÓRICA	58
2.2	PLANEAMIENTO VIGENTE. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMA EN EJECUCIÓN	65
2.3	CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL REGIONAL Y SUBREGIONAL	67
2.4	INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO	70
2.5	OBRA\$ E INVERSIONES PÚBLICAS PREVISTAS	72
2.6	AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL	74

I N D I C E (continuación)		PÁGINA
CAPITULO III : LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN		
3.1	PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL ASENTAMIENTO	81
3.2	ESTRUCTURA URBANA	85
3.3	USOS URBANOS DEL SUELO	88
3.4	MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGÍAS URBANAS	90
3.5	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DE LA EDIFICACIÓN	93
3.6	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	98
3.7	ELEMENTOS Y SECTORES DE INTERÉS. ÁREAS DEGRADADAS Y VULNERABLES	105
CAPITULO IV : VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA		
4.1	CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	108
4.2	DIAGNÓSTICO SECTORIAL E INTEGRADO	119
4.3	TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO	122
4.4	CONDICIONES AL CRECIMIENTO URBANO	123
4.5	PREVISIONES DE POBLACIÓN	126
4.6	TENDENCIA DE LAS DEMANDAS CON INCIDENCIA TERRITORIAL	129
FUENTES DE INFORMACION		130

<< 4.1 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Una vez que se han descrito y analizado los principales aspectos del medio físico, socioeconómico y urbanístico del término municipal se pueden extraer las siguientes conclusiones :

MEDIO FÍSICO :

- El término municipal de La Malahá se encuentra ubicado en el borde meridional de la Vega de Granada, entre ésta y las Tierras de Alhama, cerca de la zona de contacto entre la Depresión de Granada y la Meseta de Albuñuelas. Su territorio, de carácter ondulado o suavemente alomado, se encuentra a caballo entre los suelos pobres y salinos de la comarca natural de El Temple y aquellos otros de mayor aptitud agrícola de la Vega de Granada. Linda al norte con los términos municipales de Chimeneas y Las Gabias, al sur con el de Escúzar, al oeste con el de Ventas de Huelma y Chimeneas, y al este, con el de Alhendín.
- Cuenta con una superficie de 25 Km² y una población de derecho total, según el último censo del año 2.004, es de 1.656 habitantes, que se concentran en su totalidad en el único núcleo urbano con que cuenta el término (La Malahá). Por otra parte, las infraestructuras viarias más importantes que atraviesan su superficie son la carretera autonómica C-340, que une la capital provincial con el municipio de Alhama de Granada, y la carretera provincial GR-SO-25, con origen en el núcleo de Otura y final en el mismo núcleo de La Malahá.
- Geomorfológicamente se encuentra en la zona de transición de la cuenca intramontana de La Depresión de Granada, ocupando una zona cerca del contacto entre la misma y la Meseta de Albuñuelas, que forma parte de las Béticas, constituidas en este lugar, por las calizas de los Mantos Alpujárrides. De esta manera, el relieve del término de La Malahá está representado por dos elementos : el piedemonte de la Meseta de Las Albuñuelas representado por el glacis, y la zona yesífera del área de Montevives, donde las fallas geológicas y la movilidad en estos materiales ha producido un caos de suaves y pronunciadas

inclinaciones, que ha modificado la superficie del glacis.

- Con respecto a la altimetría, la amplitud altitudinal comprende desde el máximo de Cerro Jaime (906 m.), situado en el borde noroeste, hasta el mínimo de 680 m. que existe en el cauce del Arroyo del Salado. El núcleo urbano de La Malahá se asienta a una altitud de 714 m.s.n.m. En conjunto la superficie municipal se distribuye, según su altimetría, de forma que la mayor parte de la misma (98%) se encuentra comprendida entre los 700 y 1.000 m., mientras que el restante 2% se incluye en el intervalo altitudinal que va desde los 400 a 700 m.
- En lo que respecta a las pendientes medias, en la mayor parte de la superficie municipal (65%) se encuentran comprendidas entre el 3 y 7%, le sigue en importancia las pendientes inferiores al 3% que representan un 17%, quedando el restante 2% de la superficie ocupado por las pendientes superiores al 45%.
- Esta área geográfica tiene un tipo climático Mediterráneo Subtropical, con un régimen térmico se caracteriza por una media anual estimada en unos 15,1 °C, registrándose las temperaturas más frías en el mes de enero con unos 7,6 °C. Las más altas se registran en los meses de julio y agosto con 24,1 °C y 24,2 °C, respectivamente. Por lo que respecta a las precipitaciones, la pluviometría media anual se sitúa en 421,1 mm.. Los meses más lluviosos son los meses comprendidos entre octubre hasta mayo, con una media en torno a los 40 mm./m², produciéndose los máximos en enero y febrero con más de 50 mm./m². Los meses estivales, julio y agosto, no presentan prácticamente ninguna precipitación.
- Desde el punto de vista geológico, el municipio se encuentra enmarcado dentro de las Cordilleras Béticas, en la Depresión de Granada, depresión intramontañosa formada como consecuencia del Plegamiento Alpino, y que se sitúa en el límite entre las zonas Bética Interna y Subbética Interna, aflorando materiales del Complejo Alpujárride y de la Depresión de Granada. En el área ocupada por el término no aparecen materiales pertenecientes al Subbético, pero en parte del mismo, hacia el norte, la base de los materiales de la

depresión descansa directamente sobre éste.

- Los suelos más abundantes son los Fluvisoles calcáricos en los fondos de los valles y en las depresiones del glacis, en las llanuras del glacis se distinguen las unidades que contienen Regosoles calcáricos y margalíticos con inclusiones de cambisoles cálcicos, en la llanura más occidental predominan unidades de Cambisoles y Luvisoles cálcicos con inclusiones de Regosoles calcáricos. Por último, en zonas de más pendientes en la parte norte del término, se extienden suelos que a causa de la erosión son muy poco profundos y marginales, presentando Regosoles litológicos y Regosoles calcáricos con inclusiones de Litosoles.
- Geotécnicamente en todo el término municipal las condiciones constructivas se consideran Desfavorables, con la posibilidad de que aparezcan problemas de tipo geomorfológico, hidrológico y geotécnico.
- Hidrográficamente se encuadra en la cuenca vertiente del Guadalquivir, subcuenca del Alto Genil. Su superficie se caracteriza por la ausencia de cursos fluviales permanentes, debido a la escasez de las precipitaciones y la falta de un acuífero notable que pueda descargar a la red hídrica. La red de drenaje discurre exclusivamente por materiales procedentes del relleno de la Depresión. En la zona ocupada por materiales incompetentes, los cursos de agua presenta una cierta sinuosidad y el encajamiento no está muy acusado.
- Los arroyos más importantes que discurren por este término municipal de La Malahá son : Arroyo Salado, Arroyo de la Fuente de la Taza, Arroyo Frontilín, Arroyo de Marchalejo y Arroyo del Tarajal. El que mayor caudal lleva es el Arroyo Salado, que además presenta un quimismo de sus aguas bastante particular. Como su propio nombre indica, es un arroyo cuyas aguas tienen un alto contenido en sales, fundamentalmente sal gema, y es por ello que su orilla y muy próximas a la localidad de La Malahá se ubican unas salinas. La presencia de esta alta concentración de sales se debe a que éste cauce atraviesa zonas muy ricas en materiales evaporíticos que debido a su alta solubilidad son incorporadas con facilidad al agua del arroyo.

- En lo que respecta a las características hidrogeológicas, las áreas en las que se encuentran los materiales cuaternarios de origen aluvial son bastante permeables por porosidad intergranular. Estos materiales tienen buenas características hidrológicas pero con escaso desarrollo vertical, debido al pequeño encajamiento de los arroyos de la zona, de ahí que no se pueda considerarse como un acuífero potencialmente importante en cuanto a reservas, si bien localmente y para pequeñas extracciones, puede tener su importancia.
- Resalta la presencia de agua de origen hidrotermal. Esta presencia está ligada a la existencia de fracturas importantes que afectan al zócalo de la Depresión, tanto a los materiales del Complejo Alpujárride como a los materiales Subbéticos, ya que la tectónica alpínica aún no ha concluido, lo que genera un aporte energético muy importante en todo el área y como consecuencia del mismo, un grado geotérmico anómalo que se manifiesta en la existencia de manantiales de agua termal en diversos puntos de la Depresión de Granada.
- Desde el punto de vista biogeográfico, la vegetación natural se corresponde con la *Región Mediterránea - Provincia Bética - Sector Malacitano-Almijarense*. Por su altitud se incluye en el piso bioclimático Mesomediterráneo de ombroclima seco (altitud 800 – 1.300 m., precipitación 350 – 600 mm./año y Tª media 13 – 17 °C).

No obstante, ésta vegetación natural actualmente se ve muy reducida al estar la mayor parte del término dedicada a un uso agrícola, fundamentalmente de secano (almendro, olivo y cereal). La escasa representación de especies vegetales está condicionada por el tipo de suelo existente y las condiciones climáticas. Son frecuentes las formas xerofíticas, debido al régimen térmico-hídrico de los suelos y al contenido en sales solubles a veces muy elevado, dándose las condiciones para una vegetación claramente halófila, representada por los arbustos *Arthrocnemum fruticosum* y *Suaeda fruticosa*, especies anuales pertenecientes al estrato herbáceo como *Suaeda marítima*, y vivaces como *Limmonium ovalifolium*, *L. Delicatum*, etc.

- A esta vegetación se ve asociada, por el alto contenido en yesos de los suelos, una vegetación gipsófila con abundancia de plantas típicas de saladares y marismas, que si bien en algún tiempo se aprovecharon como especies barrilleras, hoy día han perdido todo interés. Las zonas ocupadas por monte bajo y matorrales están caracterizadas por la presencia del matorral frío. Son abundantes en los claros las leguminosas y gramíneas. Cabe destacar los cañaverales intercalados con otras especies halófilas, que se han instalado a lo largo del Arroyo Salado, cuyo alto contenido en sales favorece esta vegetación ribereña, junto con otros matorrales termomediterráneos ribereños como la adelfa (*Nerium oleander*), el taraje (*Tamarix africana*) y el tamujo (*Securinega tinctoriae*).
- Con respecto a la representación faunística, ésta se presenta poco abundante y diversificada, destacando las especies características de zonas agrícolas de espacios abiertos, especies ligadas a ambientes ribereños y cauces de agua y especies ligadas a las zonas urbanas.
- El tipo de paisaje característico y casi exclusivo es el denominado como Paisaje Agrícola dominado por la labor de secano, son espacios transformados dominados por el uso del suelo, mayoritariamente dedicado a la agricultura extensiva de cereales. Dentro de esta tipología de paisaje se pueden definir dos unidades : Otura-La Malahá y Ventas de Huelma-La Malahá.
- En lo que respecta a la distribución espacial de usos y coberturas vegetales del suelo, la superficie municipal se distribuye de forma que el 7,15% son superficies forestales con vegetación natural y/o repoblada, un 91,36% de total se consideran superficies agrícolas, y el restante 1,49% se consideran superficies construidas y/o alteradas. De estas últimas, un 1,03% constituyen zonas edificadas, infraestructuras y equipamientos, mientras que el 0,46% restante está constituido por zonas mineras, vertederos y áreas en construcción.
- Entre los elementos naturales y/o áreas de interés ambiental del municipio destacamos los siguientes :
 - Cauces de los arroyos Frontilín, Tarajal, Arroyo de la Taza y Salado: ya que constituyen ecosistemas de alto valor ecológico con la presencia de algunas formaciones de bosque de galería y que acogen una amplia diversidad faunística, además de ser importantes corredores ecológicos. En el caso del arroyo del Salado, una parte de su cauce está considerado como Lugar de Interés Comunitario de la Red Natura 2.000, acogiendo un hábitat prioritario como es el de "Galerías ribereñas termomediterráneas (*Nerio-Tamaricetea*) y del sudoeste de la península ibérica (*Securinegion tinctoriae*)". Además de ser la única representación de una especie de mantis (*Apteromantis aptera*) en el territorio andaluz. La vulnerabilidad de este espacio según el riesgo de amenaza de los hábitats naturales se considera muy alto.
 - Vías pecuarias : los tramos de vías pecuarias que transcurren en el interior del término municipal, denominadas Vereda del Camino Viejo de Granada y Vereda del Camino de la Costa, las cuales son Infraestructuras que tiene un indudable valor natural, dada su función como corredor ecológico y como zona de tránsito de ganado.
- Entre los componentes del patrimonio histórico-artístico del municipio existe un inmueble considerado Bien de Interés Cultural de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español, este es la Torre de la Malahá. Además de estos componentes del patrimonio catalogados, existen una serie de elementos que por su singularidad e importancia en la vida sociocultural, se convierten en elementos definidores de la imagen urbana de este núcleo de población, y que son merecedores de protección, al menos a nivel local : la Iglesia Parroquial de la Inmaculada (siglo XVI), los Baños o el Balneario, Las Salinas, la Capilla de San Vicente Mártir y el Aljibe romano.
- Asimismo, según información suministrada por el Departamento de Protección e Instituciones del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Granada, en el término municipal de La Malahá se localizan los siguientes yacimientos arqueológicos inventariados en la base de datos DatArqueos :

- Yacimiento de las Termas de La Malahá : inscrito con el código 18/126/0003. Se trata de un asentamiento poblacional ocupado desde la Edad del Bronce Final hasta la Época Romana, pasando por la Edad del Hierro.
- Yacimiento de Las Salinas de La Malahá : yacimiento inscrito con el código 18/126/0004. Explotación salinera, que estuvo en funcionamiento desde Época Altoimperial romana hasta Época Bajomedieval, e incluso hasta principios de la Edad Moderna.
- Por último, existen otra serie de lugares de interés y elementos destacables del patrimonio etnológico y etnográfico, entre los que podemos citar: el camino de herradura de La Trocha, el Baptisterio paleocristiano, el paraje histórico del Tarajal, el yacimiento de Villa Romana, Cerro del Rey, la Alberca de Las Delicias, la red de acequias y albercas, y el Lavadero y sus Pilas.

MEDIO HUMANO:

- En lo que se refiere a aspectos poblacionales, y según el último censo de población publicado por el Instituto de Estadística de Andalucía referente al año 2.004, la población de derecho total del término municipal (considerada como el total de residentes presentes o ausentes) es de 1.656 habitantes, registrándose un descenso de población con respecto al Censo de 1.991 de un 2,35%. Del total de los habitantes, 855 son varones (51,63%) y 801 mujeres, que suponen el 48,37% restante. El sex-ratio, o relación entre varones y mujeres, se puede calcular mediante la Relación de masculinidad (nº de varones por cada 100 mujeres) que nos ofrece un valor de 1,067.
- Espacialmente el 100% de la población de derecho se concentra en el único núcleo urbano con que cuenta el término, no encontrándose ninguna persona en diseminado. La densidad de población es de 66,24 hab/km², valor algo superior a la media provincial (63,95 hab/km²) pero inferior al promedio autonómico (82,38 hab/km²).
- La dinámica poblacional existente en la actualidad la podemos tipificar como de “reserva”, caracterizada por valores positivos del crecimiento vegetativo y el crecimiento real, pero negativo el saldo migratorio. La capacidad de que saldos vegetativos positivos determinen un crecimiento real del mismo signo anulando saldos migratorios negativos poco voluminosos, son los rasgos que definen esta dinámica.
- La progresión demográfica de La Malahá responde a un comportamiento muy similar a la de la gran mayoría de los municipios de su entorno, y en general, de los municipios de toda la provincia con características sociogeográficas similares. La población del término sigue una línea evolutiva marcada por el crecimiento continuado, solamente interrumpido en el año 1.950 y en el 1.998. A partir de aquí, se produce un periodo que llega hasta la actualidad, donde se alternan años con crecimientos y decrecimientos poblacionales pero siempre con la tendencia a una evolución positiva.
- La estructura por edades para el año 2.002 muestra como la proporción de población joven (hasta los 14 años), del 16,06%, es muy similar a la población anciana (a partir de 64 años en adelante), que es de 16,18%, mientras que la población adulta (grupo desde los 15 años hasta los 64), supone el restante 67,76%. Esta distribución refleja un municipio cuyos porcentajes de adultos y mayores superan a la media provincial y donde el protagonismo del grupo de jóvenes es mucho menor al del promedio provincial. La pérdida de población joven-adulta, aparece como la principal razón de este tipo, donde dicho colectivo tiende a salir del núcleo de población (llevándose consigo parte del potencial natalista), para fijar su residencia en los pueblos de su entorno, donde las posibilidades socioeconómicas son más favorables.
- Según los últimos datos referidos al año 2.001, el total de la población de derecho de 16 años y más de edad, (1.370 personas) se repartían en función de la actividad económica de forma que la *población activa* es de 773 habitantes (un 56,43% del total), y la *población inactiva* de 597 personas, (el restante 43,57%). Del total de activos, 432 personas constituyen la población ocupada (55,88% del total de activos) y 120 personas constituyen la población activa parada (el restante 44,12%).

- Analizando la población activa por sexos, ésta se reparte en 465 varones (60,15%) y 308 mujeres (39,85%). Los varones ocupados representan el 79,86% del total de los ocupados frente al 20,14% de mujeres. Estas diferencias entre sexos se invierten considerablemente en los porcentajes de población parada sobre el total de la población activa, ya que el 35,19% se corresponde con los hombres, frente al 64,81% de las mujeres. En el caso de la población inactiva, predominan también las mujeres inactivas, con un 59,63%, sobre los hombres con el restante 40,37%.
- La distribución de la población ocupada de 16 y más años, en los distintos sectores económicos de la actividad, refleja el total predominio del sector de la construcción con más del 46% de la población activa ocupada, al que le sigue el sector de servicios (con todo el conglomerado de actividades que componen el sector) con un 38,89%. El sector industrial ocupa al 10,88% de la población, y por último, se encuentra el sector agrícola que tan sólo ocupa un 4,17% de la población activa ocupada, situación ésta que contrasta con la amplia superficie municipal dedicada a este uso.
- En su conjunto los usos y aprovechamientos agrícolas representan el 91,36% de la superficie total del término municipal, este porcentaje tan elevado es consecuencia de las fuertes roturaciones masivas que ha sufrido este municipio desde el siglo XIX para convertir las tierras en las grandes extensiones cerealísticas de secano que existen en la actualidad. Existe un total predominio de los cultivos herbáceos de secano (considerando también el barbecho) ya que representan el 89,35% de la superficie labrada, a este aprovechamiento le siguen en importancia, aunque en una menor proporción, los cultivos leñosos de secano y los cultivos leñosos de regadío.
- La cabaña ganadera que nos ofrece el último censo agrario de 1.999, muestra la primacía de la cabaña ovina (68%) sobre el resto de las especies, le siguen en importancia aunque a mucha más distancia, la cabaña caprina con un 14,5%, y la bovina con un 14,0%.
- El sector industrial siguiendo la tónica existente a nivel provincial, está poco representado en este municipio, se observa como la mayor parte se trata de actividades relacionadas con la “*Industria manufacturera*”, existiendo dos actividades encuadradas en el grupo de las “*Industrias extractivas*” y una de “*Distribución de energía*”. Predominan actividades de elaboración de productos derivados de cal, yesos y escayolas, así como de productos básicos (pan y bollería), y una carpintería metálica. Nos encontramos ante un desarrollo industrial incipiente y justificado hasta ahora por actividades fabriles al servicio de las necesidades de la población residente, y con procesos productivos muy simples.
- El sector de la construcción está representado por siete empresas dedicadas a la construcción completa, reparación y conservación, y otras once, dedicadas a la albañilería y pequeños trabajos de construcción. En su conjunto este sector absorbe el 46,06% de la población activa ocupada, convirtiéndose por tanto en el sector económico más dinámico del municipio. Como actividades industriales relacionadas de algún modo con el sector de la construcción, existen : 1 dedicada a demoliciones y derribos, 1 de cimentaciones y pavimentaciones, 1 de instalación de frío/calor, 1 de instalación de cocinas, 1 de solados y pavimentaciones, 1 de instalación de carpintería y cerrajería y 1 de pinturas y revestimientos.
- El turismo y la hostelería están escasamente representadas, el municipio cuenta únicamente con 10 licencias de café/bar y una de cafetería de una taza. No existe ninguna plaza de alojamiento hotelero.
- El sector comercial si tiene verdadera importancia, tanto por el número de establecimientos comerciales como por el empleo que genera, constituyéndose también en una actividad refugio a igual que ocurre en otras actividades del sector terciario. Según el último I.A.E., en la actualidad existen dedicados a esta actividad un total de 31 establecimientos de los cuales 2 se dedican al comercio mayorista y el resto al comercio minorista. Tanto en un caso como en otro, estos establecimientos se dedican a la venta de todo tipo de productos básicos de primera necesidad :

MEDIO URBANO:

- En un nivel de planificación territorial regional, según las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el municipio de La Malahá se incluiría dentro del nivel de Asentamientos Rurales. El tipo de articulación se incluye en el tipo de relación de las Estructuras de Asentamientos Rurales centralizadas por Centros Rurales (Alhama de Granada), y por último, se incluye en la “*Unidad Territorial Vegas Interiores*”, la cual es una unidad que se corresponde con corredores históricos de comunicaciones, donde se localizan los Centros Regionales interiores y un buen número de ciudades medias.
- Urbanísticamente cuenta unas Normas Subsidiarias del tipo b, aprobadas definitivamente su última Revisión por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 20 de noviembre de 1.997. Estas normas clasificaban el término municipal de la siguiente forma : Suelo urbano (503.400 m² de uso residencial), Suelo Apto para Urbanizar (44.000 m² de uso residencial) y Suelo No urbanizable de protección general (25.348.000 m²).
- El Plan también contempla unos 26. 840 m² de reservas para dotaciones del sistema de espacios libres de dominio y uso público, otros 23.124 m² para reservas de dotaciones de servicios de interés público y social (equipamientos) y unos 16.206 m² de patrimonio municipal de suelo.
- El núcleo urbano de La Malahá se enclava en una ladera suave inclinada hacia el noreste situada al pie del Cerro Digudía, aprovechando una terraza formada por la confluencia de los arroyos Tarajal y del Chopo, y rodeada por una curva que describe la carretera autonómica C-342. Este asentamiento dibuja un plano ordenado en función de esta vía de comunicación principal, que la circunda y a la que van a desembocar las calles que conforman la estructura viaria del núcleo, que, hoy en día, se desarrolla a ambos lados de este eje viario. La zona urbana cuenta con dos polos principales como son el casco urbano tradicional de la plaza de la iglesia y el ayuntamiento, y la ampliación de los años cincuenta con las viviendas de protección oficial. Últimamente el eje situado a lo largo de la carretera C-340 es el que ofrece una mayor dinámica de desarrollo, con el emplazamiento de la mayor parte de las actividades terciarias, socioculturales y recreativas.
- En lo que respecta a las tipologías edificatorias, la más frecuente en esta comarca son de dos o tres plantas, con cubierta muy inclinada a dos o cuatro aguas que, junto con la gran altura de planta y su gran tamaño de huecos en fachada, le dan una composición claramente vertical. También es común el uso de torreones de base cuadrada, el tamaño de sus huecos en la última planta lo convierten en un espacio totalmente abierto, adaptado para la función de secadero. En planta baja los huecos son enrasados en el muro, con protección de rejas, y en las plantas superiores balcones volados o no, revueltos sin tornapuntas.
- Respecto a la red de comunicaciones de este municipio y su accesibilidad desde otros puntos, es de destacar que se encuentra a unos 16 km. de la capital provincial y que su principal vía de acceso es la carretera C-340, que parte de Granada capital en dirección a Alhama de Granada. Otra vía de comunicación es la GR-SO-25 que parte de Otura y finaliza en el núcleo urbano de La Malahá.
- En cuanto a los Equipamientos, en líneas generales la dotación de equipamientos sociales en el municipio de La Malahá es buena en relación a su población de derecho, aunque existen carencias importantes en equipamientos asistenciales, socioculturales y recreativos.
- En lo que respecta a los servicios e infraestructuras urbanas, todas las captaciones del municipio pertenecen a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, Subcuenca del Genil. La gestión es municipal, y la calidad del servicio es, en general, buena, el caudal es suficiente no existiendo restricciones de agua.
- La red de saneamiento cuenta con 7.242 m. y tanto el número de pozos de registro y sumideros son insuficientes. El estado de conservación es bueno. Las viviendas con servicio son 730 y no hay viviendas con saneamiento autónomo. El caudal de desagüe es de 68.592 m³/año y el punto de vertido es el arroyo del Salado, mediante un emisario de

fibrocemento de 500 m. de longitud. El estado de conservación de este punto de vertido se considera bueno.

Actualmente las aguas residuales urbanas no sufren tratamiento depurativo previo a su vertido. No obstante, este grave problema se solucionará brevemente con la finalización de las obras de la Estación Depuradora de Aguas Residuales que se está construyendo en las proximidades del núcleo urbano y que utilizará el sistema de tratamiento de “*Lecho de turba*”.

- Según el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada, La Malahá se incluye en la Unidad de Producción “*Sector Norte*”, Área de Producción : Alhendín, con transporte de sus residuos al Vertedero Controlado y Planta de Reciclaje y Compostaje ubicada en el municipio de Alhendín. La recogida se realiza diariamente y la calidad del servicio se considera adecuada. Existe separación en origen de materia orgánica, plástico y vidrio, para ello existen repartidos por distintos puntos del casco urbano una serie de contenedores para cada uno de estos materiales.
- El suministro de energía eléctrica corre a cargo de la empresa ELÉCTRICA BREMEJALES S.A.. Existen cinco redes de suministro de energía eléctrica, una atiende a la población “*en diseminado*” y cuatro al núcleo urbano. Las cinco redes tienen una tensión de 20.000 voltios, aunque la potencia oscila de 125 kVA a 380 kVA. La red de baja tensión es de 220 voltios y la longitud total para las cinco líneas es de 18,8 kilómetros. El sistema de alumbrado público, que es automático, consta de 317 puntos de luz y una potencia instalada de 24,6 KVA, la calidad del servicio se considera buena y no existen viviendas sin servicio de alumbrado público.
- Por último, y en lo que respecta a los servicios de telecomunicaciones, el municipio cuenta con 500 teléfonos instalados, lo que supone 0,3 líneas/hab., índice que se considera más que aceptable. Esta red tiene cobertura total y sistema automático. La calidad de recepción de TV se considera regular tanto en las cadenas públicas como en las privadas. La calidad de recepción de las emisoras de radio se considera regular.

4.2 DIAGNÓSTICO SECTORIAL E INTEGRADO

A la vista de las conclusiones anteriormente relacionadas en el apartado anterior, de reuniones con los representantes municipales y visitas a los distintos núcleos urbanos que componen el término municipal, se puede realizar un diagnóstico sectorial en relación con los siguientes aspectos :

• Respecto al desarrollo socio-económico :

- 1) Como hemos indicado en otros apartados el sector agrícola del municipio, y a pesar de que las superficies agrarias son casi exclusivas dentro del término municipal, no es muy relevante en el contexto económico local. Este sector tiene su base en las grandes extensiones dedicadas a cereales en secano, que ocupan el 89,35% de la superficie labrada, y en menor medida se encuentran los cultivos leñosos de secano (Almendro y Olivar), y los cultivos leñosos de regadío, exclusivamente Olivar.

Por cuestiones de rentabilidad, el horizonte que se vislumbra en la agricultura local pasa por la potenciación y el aumento de las plantaciones de olivar en regadío mediante las nuevas técnicas de riego por goteo. Las variedades más utilizadas son “*Lechín*” y “*Loaine*”, con unas producciones medias de 1.800 Kg/Ha.

Otro problema detectado dentro del sector agropecuario es la incompatibilidad de usos que se produce dentro del suelo urbano entre los usos agrícolas-ganaderos y los residenciales, con la existencia de naves agrícolas, cuadras y establos inmersos en la trama urbana. El nuevo Plan General deberá resolver este problema favoreciendo el traslado de estas actividades fuera del casco urbano a terrenos de suelo no urbanizable alejados de las zonas residenciales.

- 2) Con respecto al sector industrial, bastante escaso en el municipio, se pretende su potenciación mediante la previsión de suelo industrial para producción, almacenamiento y distribución de mercancías; sin perjuicio de que se deje previsto un pequeño ámbito para procurar el traslado de las naves industriales y agrícolas diseminadas por el

núcleo urbano.

- 3) En lo que respecta al sector terciario, la principal apuesta del gobierno local se basa en la potenciación de las actividades terciarias siguiendo dos líneas de actuación :
- De una parte cubrir las sinergias y necesidades de usos terciarios y residenciales inducidos por la presencia de estos dos grandes polígonos industriales, favoreciendo la localización de una serie de servicios complementarios derivados de las actividades industriales.
 - Por otra parte se pretende potenciar los usos turístico-recreativos y todas las actividades de hostelería, comercio y restauración complementarias a estos usos, poniendo en valor los importantes componentes de su patrimonio histórico-artísticos con que cuenta el municipio (yacimientos arqueológicos, balneario, salinas, etc.).

El estímulo y desarrollo de este tipo de actividades requerirá la implantación de determinadas instalaciones y servicios en las proximidades de estos elementos patrimoniales.

• **Respecto a las necesidades de suelo y vivienda :**

- 1) Consecuencia con lo anteriormente expuesto en cuanto a la localización de los dos grandes polígonos industriales, existe cierta demanda de suelo urbano y/o urbanizable que se cubrirá con el ya clasificado como tal por las vigentes Normas Subsidiarias. Por lo tanto no se clasifica nuevo suelo urbano pero si se mantiene el actual.
- 2) En lo que respecta a las tipologías de vivienda más demandadas, éstas se centran en viviendas plurifamiliares con dos plantas más bajo para dedicarlos a actividades comerciales y terciarias, en las zonas del núcleo urbano lo permitan, así como viviendas unifamiliares adosadas y aisladas.

También existe una amplia demanda de vivienda protegida que deberá cubrirse con el suelo urbano actual, así como la necesidad de

rehabilitación y mejora de viviendas que se encuentran en mal estado.

• **Respecto a los servicios sociales, culturales, recreativos y asistenciales :**

- 1) En primer lugar se ha detectado una carencia de servicios sociales y asistenciales para el segmento de población más envejecida, y para los que se hace necesaria la construcción de una residencia, no existiendo disponibilidad de suelo en el núcleo urbano actual.
- 2) Por otra parte, existe también una demanda de equipamientos y servicios culturales y recreativos, como pueda ser un recinto ferial, de los cuales adolece el municipio y para los que se necesita asimismo disponibilidad de suelo.

• **Respecto al medio natural :**

- 1) Por último, y en lo que respecta a los componentes más importantes del medio natural y patrimonial del municipio, la apuesta municipal es la de potenciar su conservación y protección, evitando cualquier actuación que pueda provocar su alteración a la vez que se favorezca su explotación y conocimiento como un atractivo turístico más de este municipio.
- 2) Las líneas de actuación que se pretenden seguir en este sentido son las siguientes :
 - Recuperación paisajística y ambiental de los tramos de cauces de arroyos y barrancos que transcurren por el término municipal, con mayor incidencia sobre las zonas que colindan con el núcleo urbano (barrancos del Salitral y Frontilín, arroyos de Salado y Tarajal).
 - Protección y puesta en valor de los yacimientos arqueológicos con la creación de un Parque Arqueológico en torno al yacimiento de Las Termas, así como la potenciación de Los Baños y Las Salinas como atractivos turísticos del municipio.

- Favorecer la localización de actividades terciarias y de servicios en torno a estos bienes patrimoniales, de una forma ordenada.
- Protección desde la normativa del nuevo Plan General de los importantes componentes del medio natural como son el Lugar de Interés Comunitario “La Malahá” y las vías pecuarias que transcurren por el término municipal.

4.3 TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO

La dinámica urbana actual y las tendencias de desarrollo urbano se centran fundamentalmente en la ocupación progresiva de las entradas del pueblo, tanto al sur, sureste y noroeste, ocupando y colmatando bolsas de suelo creadas por anteriores crecimientos.

Estas zonas cuentan con buena accesibilidad, al localizarse junto a las principales infraestructuras viarias que llegan al núcleo urbano, y topografía totalmente llana, para acoger los futuros crecimientos residenciales.

En la zona noroeste del casco urbano existe una bolsa de suelo que queda comprendida entre el cauce del barranco del Salitral y la carretera A-338, donde se pretende destinar a suelo urbano para usos equipamentales, recreativos y culturales, con la instalación de un recinto ferial que acogiera todo este tipo de actividades. Además cuenta con una conveniente separación de los usos residenciales y topografía totalmente llana.

En el borde sureste del núcleo también existe una bolsa de suelo que queda confinada entre los cauces del arroyo Salado y el barranco del Frontilín, al este y oeste respectivamente, y al sur por suelo urbano ya consolidado. Este suelo se pretende destinar a los futuros crecimientos residenciales, preferentemente en vivienda unifamiliar.

Los terrenos son totalmente llanos y cuentan con buena accesibilidad mediante la Avenida de Andalucía.

En el borde sur, existen dos zonas donde se contempla la ampliación de suelo, la primera de ellas se encuentra colindante con el Paseo del Suspiro del Moro, justo en la entrada del pueblo desde el desvío de la carretera A-385, donde se pretenden establecer usos residenciales y terciarios.

La otra zona son unos terrenos que quedan confinados entre el cauce del barranco del Frontilín y el suelo urbano consolidado, la cual queda atravesada por la carretera A-385, y que se pretende destinar a suelo urbanizable no sectorizado, previendo como uso incompatible el industrial.

Por último, se pretende completar la trama urbana en el borde suroeste mediante el desarrollo de suelos ya clasificados por las anteriores Normas Subsidiarias.

4.4 CONDICIONES AL CRECIMIENTO URBANO

La planificación y ordenación del territorio pretende el diseño de un modelo territorial que racionalice la localización de múltiples usos y actividades, mediante la asignación a cada área el uso o actividad para el que presenta mayor capacidad de acogida. La misma, se deduce de las características estructurales-funcionales y de sus recursos, así como de las potencialidades de los núcleos de población e infraestructuras existentes.

Por capacidad de acogida se entiende “*el grado de idoneidad o la cabida que presenta un territorio para un determinado uso y/o actividad teniendo en cuenta, a la vez, la medida en que éste cubre sus requisitos locacionales y los efectos de la actividad sobre el medio*”. Se basa en la evidencia de que el mejor emplazamiento de una actuación es aquel en que coincide la máxima aptitud y el mínimo impacto negativo, o en su caso, el máximo positivo. En suma, la optimización de sus recursos pasa por la doble condición de maximizar la aptitud global, minimizando el impacto negativo, de forma también global. El punto de vista de la actividad viene representado por el concepto de aptitud o potencialidad del medio, que puede definirse como “*la medida en que éste puede cubrir los requisitos locacionales de una actividad*”, correspondiéndose con la búsqueda de las condiciones más favorables para su localización.

Una vez descritos los distintos componentes físicos, biológicos y antrópicos que configuran el término municipal de La Malahá, se tiene una visión global del grado de aptitud de cada área para soportar los distintos usos y actividades que pretende implantar el nuevo planeamiento urbanístico.

En líneas generales, hay que indicar que las determinaciones que marca el nuevo Plan de Ordenación se adapta al perímetro urbano del núcleo de población y a sus necesidades reales de crecimiento, proyectándose la dinámica y tendencias observadas al periodo de tiempo para el que se considera que debe estar vigente. Las nuevas actuaciones se localizan en zonas periféricas al núcleo, de tal forma que su posterior desarrollo urbanístico compactará y consolidará homogéneamente la trama urbana.

La aptitud, por tanto, de los terrenos de ampliación suele ser la ya comprobada en los distintos casos por la edificación tradicional existente.

Por lo tanto, en este apartado analizaremos una serie de condicionantes que son de relevancia y que se han tenido en cuenta en el crecimiento urbano propuesto por el nuevo planeamiento :

- El primer condicionante tenido en cuenta para el desarrollo urbano ha sido el de limitar el crecimiento por la zona norte del núcleo donde se localizan importantes componentes del patrimonio histórico artístico así como los yacimientos arqueológicos, que hacen totalmente inadecuado el desarrollo urbano en esta dirección. En esta zona se localizan los dos yacimientos arqueológicos catalogados (Termas y Salinas) así como otros elementos patrimoniales (torre, puente, salinas, etc.), que inducen a preservarla de cualquier proceso urbanizador.
- Un segundo condicionante a tener en cuenta en el crecimiento urbano ha sido de índole natural, ya que se ha propuesto el crecimiento respetando los numerosos cauces que transcurren por el núcleo urbano y sus inmediaciones. En el borde norte y noroeste se ve limitado este crecimiento por la localización del barranco del Salitral, cuyo cauce transcurre paralelo al límite urbano por todo el borde norte, hasta desembocar en el arroyo Salado.

En el borde este del núcleo ocurre algo similar, en este caso el límite al crecimiento urbano lo marcan el arroyo del Tarajal, más al exterior, y el barranco de Frontilín que desemboca en el anterior.

Este último también actúa de límite al crecimiento urbano por el borde sureste del asentamiento.

En el espacio delimitado entre estos dos cauces naturales se ha localizado su nuevo desarrollo urbano en continuidad con otro existente ya consolidado.

Finalmente, en el borde suroeste del núcleo urbano se encuentran los Cerros de Digudia y Las Eras los cuales son pequeñas elevaciones con formas redondeadas, de escasa altitud y pendiente, y que topográficamente no impiden el crecimiento urbano en esta dirección.

- Respecto al borde noreste del núcleo urbano, el mayor condicionante al crecimiento urbano es de tipo topográfico. En esta zona las pendientes son muy acusadas, dada la existencia del Cerro del Pingurucho y el paraje de Las Perreras, que actúan como límite al crecimiento natural de la población por este borde, y que también aconsejan limitar el crecimiento urbano en estas zonas.
- También hay que indicar que en los nuevos desarrollos propuestos no existe ninguna condicionante o limitación para su localización por presentar componentes naturales de especial relevancia, alto valor agrícola o por su riqueza paisajística, ya que todos los suelos propuestos están en la actualidad ocupados por eriales sin ningún aprovechamiento o por cultivos de secano.

En definitiva, los espacios con verdaderos componentes ambientales y patrimoniales como son el LIC “La Malahá” , las vías pecuarias, los yacimientos arqueológicos y los cauces de los arroyos y barrancos, se han preservado del proceso urbanizador, y tendrán su correspondiente normativa de protección.

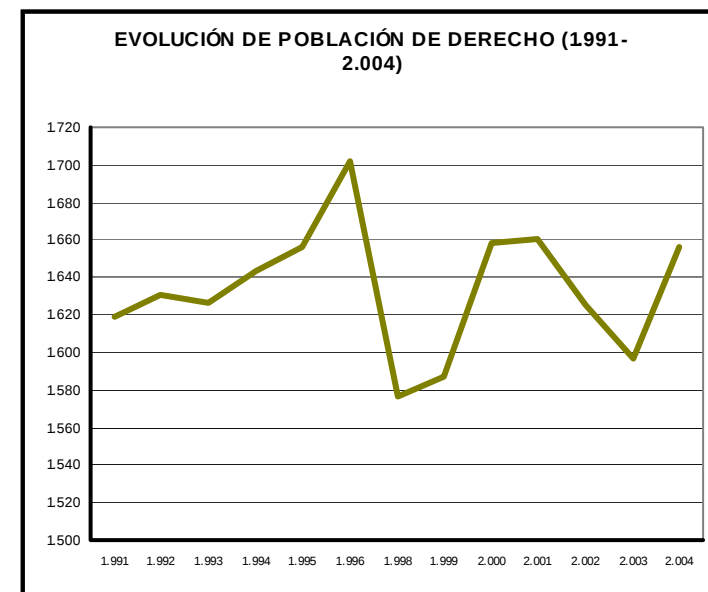
- Por último, hay que indicar que tampoco existen limitaciones topográficas en los desarrollos propuestos ya que en la mayoría de los casos son terrenos totalmente llanos, salvo los descritos anteriormente en la zona del Cerro de Digudia y de Las Eras.

“A priori” tampoco se observan graves limitaciones de carácter geotécnico, no obstante, hay que indicar que en todos los casos, estas consideraciones se realizan en base a un análisis muy genérico y de la observación visual de los distintos terrenos propuestos, lejos de un estudio detallado de las condiciones geotécnicas del terreno. Se recomienda, por tanto, y dadas las desfavorables condiciones geotécnicas existentes en todo el término municipal, que previamente a cualquier actividad edificatoria se realicen estudios geotécnicos e hidrológicos de los terrenos sobre los que se cimentarán los edificios, de cara a conocer detalladamente su idoneidad para tal actividad.

4.5 PREVISIONES DE POBLACIÓN

Si analizamos la evolución de la población de derecho en los últimos 13 años, (periodo 1.991 – 2.004) vemos como la situación demográfica de este municipio es ligeramente positiva, con un crecimiento moderado de los efectivos poblacionales. En cifras absolutas, en este periodo de tiempo la población ha aumentado en 37 efectivos, lo que viene a suponer un crecimiento relativo de la población en este periodo de un + 2,3%.

AÑO	POBLACIÓN
1.991	1.619
1.992	1.631
1.993	1.626
1.994	1.643
1.995	1.656
1.996	1.702
1.998	1.576
1.999	1.587
2.000	1.658
2.001	1.661
2.002	1.625
2.003	1.597
2.004	1.656



A pesar de ser un crecimiento de carácter positivo durante el periodo analizado, la gráfica muestra tres etapas claramente definidas :

- Una primera etapa, que comprende desde el año 1.991 al año 1.996, donde el crecimiento es positivo y en valor absoluto representa un aumento poblacional de 83 personas, y que viene a representar un crecimiento relativo de la población de un +5,13%, y una tasa de crecimiento anual del orden de +1,026%.
- Una segunda etapa que comprende desde el año 1.996 al año 2.003, en donde hay unas situaciones cambiantes de decrecimiento y crecimiento, pero que de forma global el comportamiento demográfico cambia totalmente de signo y se produce un descenso en el número de efectivos poblacionales cifrado en -105 personas. Este valor representa un crecimiento relativo de la población de un – 6,17%, y una tasa de crecimiento anual del orden de –0,89%.

- Por último, y aunque el intervalo de tiempo no es muy representativo, se observa un aumento poblacional de 59 personas en el último año analizado con respecto al año anterior. Este valor representa un crecimiento relativo de la población de +3,69% y una tasa de crecimiento anual del mismo valor.

Con esta disparidad de valores de partida, puede ser bastante difícil predecir el comportamiento demográfico de la próxima década en este municipio, máxime si se tiene en cuenta que toda predicción de población tiene un marcado carácter indicativo dado que se parte de una serie de posibilidades máximas y mínimas de evaluación, realizadas en base a unos supuestos de partida.

Sin embargo, vamos a establecer una proyección de población mediante la utilización de tres hipótesis de partida sobre el comportamiento demográfico municipal, y que vienen a corresponder con los tres períodos anteriormente analizados. Es decir, una proyección moderadamente positiva, otra claramente negativa, y otra última hipótesis de crecimiento de carácter claramente positiva. Esta proyección demográfica se corresponde con un horizonte de 10 años, es decir el horizonte temporal es el año 2.015.

- **HIPÓTESIS A** : crecimiento constante positivo en los 10 años de proyección con una Tasa Anual de Crecimiento constante y similar a la existente en el periodo comprendido entre los años 1.991 al 1.996, cifrada en el +1,026%.
- **HIPÓTESIS B** : crecimiento constante y negativo en los 10 años de proyección, con una Tasa Anual de Crecimiento constante y similar a la existente en el periodo comprendido entre los años 1.996 al 2.003, de - 0,89%.
- **HIPÓTESIS C** : crecimiento constante y positivo en los 10 años de proyección, con una Tasa Anual de Crecimiento similar a la existente en el último año de +3,69%.

El modelo matemático que utilizaremos para calcular las proyecciones es el siguiente :

$$P_f = P_i \times (1+a)^K$$

Donde :

- **P_f** = Población prevista para el año final (2.015)
- **P_i** = Población inicial
- **a** = Tasa anual de crecimiento en tanto por uno
- **K** = Periodo temporal a proyectar expresado en años

Los valores de población obtenidos al aplicar este modelo son los siguientes :

- **HIPÓTESIS A** : población de derecho en el año 2.015 de 1.853 personas, crecimiento absoluto (+197 personas)

$$P_f (2.015) = 1.656 \times (1 + 0,01026)^{10} = 1.853 \text{ habitantes.}$$

- **HIPÓTESIS B** : población de derecho en el año 2.015 de 1.590 personas, crecimiento absoluto (- 66 personas)

$$P_f (2.015) = 1.656 \times (1 - 0,0089)^{10} = 1.590 \text{ habitantes.}$$

- **HIPÓTESIS C** : población de derecho en el año 2.015 de 2.467 personas, crecimiento absoluto (+811 personas)

$$P_f (2.015) = 1.656 \times (1 + 0,0369)^{10} = 2.467 \text{ habitantes.}$$

Siendo bastante optimistas no inclinamos por esta tercera hipótesis, de fuerte crecimiento poblacional de carácter positivo en los próximos diez años, y que coincide con la evolución que está manteniendo la población en estos últimos años. Justificamos su elección en base a las grandes expectativas socioeconómicas y urbanísticas del nuevo macropolígono industrial (4.000.000 m²) existente en el vecino municipio de Escúzar, y que como hemos comentado anteriormente, está desencadenando en la

actualidad cierto movimiento de compra de terrenos tanto rústicos como urbanos, iniciándose el desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución programados por las vigentes Normas Subsidiarias.

De ahí la gran importancia que puede tener para el municipio las determinaciones urbanísticas que se contemplen en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

4.6 TENDENCIA DE LAS DEMANDAS CON INCIDENCIA TERRITORIAL

Podemos considerar que tan sólo la previsión del Suelo Industrial, debido fundamentalmente al tamaño del sector delimitado, presenta cierta incidencia territorial. El resto de las actuaciones propuestas por el nuevo Plan General no tienen incidencia o afección territorial-ambiental. En todo caso en su posterior desarrollo deberán de mantenerse la distancia de separación establecida en la legislación vigente en lo que respecta a los cauces de agua y las infraestructuras viarias.

TITULO III**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
PROPUESTA****CAPITULO I****DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA****ARTICULO 3.1.1.MG.- DETERMINACIONES GENERALES.**

De acuerdo con la finalidad y objeto de los Planes Generales según lo establecido en la LOUA, el P.G.O.U. del municipio de La Malahá contendrá, en lo básico, las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su formulación.
- b) Circunstancias cuya concurrencia procuren la revisión del plan.
- c) Establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural.
- d) Establecimiento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- e) Determinación de Normas y Medidas Ambientales en aras a la prevención ambiental exigida para las actuaciones previstas en el planeamiento.
- f) Previsiones generales de programación y gestión con fijación de los plazos para su ejecución, de las actuaciones urbanísticas establecidas.

- g) Previsión económica de las actuaciones urbanísticas establecidas.

ARTICULO 3.1.2.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La ordenación estructural queda establecida por los elementos que conforman la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. En el PGOU de La Malahá, la ordenación estructural queda definida mediante las siguientes determinaciones:

A.- La clasificación del suelo:**1.- SUELO URBANO:**

Se han incluido en esta clase de suelo los que cumplan las siguientes condiciones: (según establece el artículo 45.1 de la LOUA):

- a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el Plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Categorías de Suelo Urbano:

La división en categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado, se realizará en función de las determinaciones de los artículos 45.2.A) y 45.2.B) de la LOUA y de las características del núcleo urbano.

2.- SUELO URBANIZABLE:

Se ha previsto su clasificación según las prescripciones de la LOUA en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado: no se ha previsto ningún sector ordenado según lo establecido en el art. 47 a) de la LOUA.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado: se han incluido en esta categoría de suelo tres sectores de uso global industrial, turístico y terciario de carácter asistencial; capaces de absorber las necesidades de estos tipos de suelo del municipio y para los cuales se han establecido los requisitos exigibles para su transformación mediante planes parciales de ordenación tal y como establece el artículo 47.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Una vez aprobados éstos, pasarán a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado: se han previsto en esta categoría de suelo cinco sectores, cuatro de ellos con clara vocación de uso residencial y en menor medida turístico y terciario, como ampliación futura del actual suelo urbano. El uso incompatible para todos ellos será el industrial.
El quinto sector se prevé en continuación con el SUBS-M3, como futura ampliación del mismo, previendo como usos incompatibles el residencial, el terciario y el turístico.

3.- SUELO NO URBANIZABLE:

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1) LOUA:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser considerada necesaria la preservación de su carácter natural o rural, atendiendo a las características del municipio por razón de sus valores actuales y/o potenciales, de tipo agrícola, ganadero, forestal y cinegético.

Categorías de Suelo No Urbanizable:

En función de lo anterior, el Plan General establece para el municipio de La Malahá las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

Se incluyen los terrenos de dominio público, como son las vías pecuarias, los montes públicos, los terrenos del dominio público hidráulico, de protección

histórico artística y de protección de las infraestructuras viarias.

Así mismo, se incluyen los espacios delimitados como "lugar de Interés Comunitario" de la Red Natura 2.000, consideradas como zonas de especial conservación (RD 1.997/1.995), y como espacios naturales protegidos (Ley 18/2.003).

b) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural:

Se incluyen en esta categoría el resto del suelo no urbanizable en aras a conservar su carácter natural o rural, atendiendo a sus características agrícolas y naturales fundamentalmente.

B.- Disposiciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sociales:

Estas disposiciones quedan, a priori, garantizadas de dos formas: por un lado con la obligada previsión del 30% de la edificabilidad residencial en las áreas delimitadas (unidades de ejecución en suelo urbano); y por otro con el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo procedente de los restantes suelos urbanos no consolidados y que el PGOU delimita, tal y como quedó explicitado en el apartado A 1.- anterior.

Así mismo, se pretende la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación de la edificación existente (programas de rehabilitación local y/o autonómica), como paso previo a una clasificación elevada de suelos para nuevos desarrollos.

C.- Previsión de Sistemas Generales:

Quedan establecidos por las siguientes reservas:

C-1: parques, jardines y espacios libres públicos repartidos por el núcleo urbano. Actualmente, existe la superficie de

12.216 m² repartida en varias zonas verdes según la siguiente relación y superficie (plano O.2):

- Parque Puerta del Temple: 2.697 m².
- Plaza Ayuntamiento: 386 m².
- Parque de Los Pajaritos: 2.216 m².
- Plaza de la Libertad: 1.450 m².
- Plaza de la Constitución: 648 m².
- Parque avda. de Andalucía: 3.502 m². (a adecuar)
- Parque Mariano Granados: 1.317 m²

Así mismo, el PGOU prevé un sistema general de zonas verdes (SGZV-SUBS-M2), de superficie 3.887 m², para implantación de un parque periurbano (recinto ferial, exposiciones al aire libre,...) adscrito al suelo urbanizable sectorizado SUBS-M2.

En resumen, se dispondrá con una superficie total de 16.103 m² para el sistema general de zonas verdes, que supone un estándar de 6'11 m² por habitante, de los previstos en la definitiva implantación de las determinaciones del PGOU, evaluados en 2.634 (art. 3.5.3.MG.-).

C-2: equipamientos públicos repartidos por el núcleo urbano y alrededores, en proporción adecuada a las características sociales del municipio, según la siguiente relación (planos O.2 y O.1.E):

- Piscina municipal.
- Campo de fútbol.
- Punto Limpio (previsto).
- Ayuntamiento.
- Centro Socio-Cultural.
- Consultorio médico.
- Colegio público (infantil y primaria).
- Instituto (secundaria).

- Cementerio.

Por lo tanto, en base a la relación anterior, junto con la siguiente (referente a las infraestructuras y servicios básicos) y con lo especificado en el art. 1.4.7.MG., quedan debidamente justificados los servicios prestados por el Ayuntamiento, en cumplimiento del art. 26.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, teniendo en cuenta la población prevista por el PGOU.

Igualmente se respeta la directriz establecida por el POTA, concretada en la tabla III.3 del apdo. 42 (Localización de equipamientos y servicios especializados) que recoge, con carácter orientativo y no exhaustivo, las dotaciones y equipamientos supramunicipales necesarias para definir un nivel de prestaciones adecuadas en las Estructuras de Áreas Rurales.

C-3: infraestructuras y servicios urbanos necesarios para cubrir la demanda existente y la de las nuevas actuaciones que incorpora el PGOU, según la siguiente relación (planos O.2 y O.1.E):

- Carretera intercomarcal A-338 (de Granada a Alhama de Granada).
- Carretera acceso a La Malahá desde la A-385.
- Carretera intercomarcal A-385 (de Otura a Santa Fé por La Malahá).
- Estación depuradora (existente y prevista).
- Depósitos de agua potable (existentes y previstos).
- Líneas eléctricas de media tensión (desde Las Gabias).

D.- Usos, densidades y edificabilidades globales:

1.- SUELO URBANO:

Uso global:

El uso global de la práctica totalidad del suelo urbano delimitado por éste PGOU es el residencial.

Densidades y edificabilidades globales:

Se establecen las densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano consolidado, así como de las áreas o sectores delimitados en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos se establecen en el plan, y siguiendo los criterios utilizados por la recientemente aprobada Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA.

Tomando como base las condiciones de ordenación determinadas por las distintas calificaciones del PGOU y las tipologías edificatorias por él previstas para el suelo urbano consolidado, y a fin de determinar los usos, densidades y edificabilidades globales, se ha realizado una delimitación de las distintas zonas del mismo. Dichas zonas, en algunos casos, superan el ámbito estricto de las distintas calificaciones del suelo urbano, siempre que abarquen zonas urbanas coherentes y homogéneas tanto por su posición en el modelo urbano del núcleo, como por su tipología, usos, configuración formal e incluso funcional.

De esta forma, las posibles diferencias entre los ámbitos urbanos de distinta calificación (RI2 y RI3), no comportan la generación de modelos urbanos claramente distintos entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama urbana, sección viaria, volúmenes edificatorios, semejanza en cuanto a su posición en el núcleo urbano, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica, etc.

A continuación se reflejan los datos generales de cada una de las zonas de suelo urbano: superficie de suelo, superficie de techo construido, número de viviendas (estimando una superficie construida por cada una de 120 ó 150 m² en función de lo existente y/o previsto, o dependiendo de la parcela mínima aplicable en caso de tipologías unifamiliares); todos ellos en función de la calificación urbanística de los suelos que la integran. Posteriormente se calculan las determinaciones estructurales exigidas: uso, edificabilidad y densidades globales, resultando lo siguiente, y que se traslada al plano O.2:

*** ZSU-1**

- superficie delimitada:	11.589 m ² s
- superficie techo construido:	17.722 m ² t
- nº de viviendas:	133
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1'529
- DENSIDAD GLOBAL:	114

*** ZSU-2**

- superficie delimitada:	235.283 m ² s
- superficie techo construido:	265.845 m ² t
- nº de viviendas:	1.772
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1'129
- DENSIDAD GLOBAL:	75

*** ZSU-3**

- superficie delimitada:	44.062 m ² s
- superficie techo construido:	25.997 m ² t
- nº de viviendas:	173
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0'590
- DENSIDAD GLOBAL:	39

*** ZSU-4**

- superficie delimitada:	39.030 m ² s
- superficie techo construido:	26.496 m ² t
- nº de viviendas:	143
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0'720
- DENSIDAD GLOBAL:	36

*** ZSU-5**

- superficie delimitada:	15.820 m ² s
- superficie techo construido:	12.270 m ² t
- nº de viviendas:	68
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0'775
- DENSIDAD GLOBAL:	42

*** ZSU-6**

- superficie delimitada:	23.266 m ² s
- superficie techo construido:	19.219 m ² t
- nº de viviendas:	128
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0'826
- DENSIDAD GLOBAL:	55

*** ZSU-7**

- superficie delimitada:	35.011 m ² s
- superficie techo construido:	14.281 m ² t
- nº de viviendas:	95
- USO GLOBAL:	Residencial
- EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0'408
- DENSIDAD GLOBAL:	27

En el suelo urbano no consolidado sometido a unidades de ejecución, las densidades y edificabilidades globales se han fijado para cada una de ellas, en función de las especificaciones de los artículos 60 y 61 de la LOUA. Cumplirán las reglas sustantivas y estándares correspondientes del art. 17 LOUA. En el suelo urbano consolidado y no consolidado con ordenación pormenorizada, las densidades y edificabilidades globales vendrán determinadas por las propias pormenorizadas de cada zona.

Se delimitan en total cinco unidades de ejecución, relacionadas a continuación, con las siguientes características:

- denominación.
- objetivos.

- implantación: proviene de planeamiento anterior (P) o es de nueva delimitación (N).
- uso global: residencial (R), turístico (Tu).
- superficie delimitada en m².
- área de reparto a la que pertenece, según art. 3.1.3.MG.-.
- aprovechamiento medio del área de reparto (ua/m²).
- coeficiente de edificabilidad global en m²/m²s.
- densidad global en viv/ha.
- figura de desarrollo: plan parcial (PP) o plan especial (PE).
- sistema de actuación: compensación (C).
- plazo de inicio del desarrollo en años.
- iniciativa: privada (PR).
- cuantificación de las dotaciones de zonas verdes (ZV) o equipamientos (EQ) en m².
- cuantificación del nº de viviendas libres (L) o protegidas (P), y el total de ellas (TOT).

UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)

DENON.	OBJETIVOS	I	U.G.	SUP. DEL.	A.R.	A.M.	C. E. GL.	DE.	D.	S.A.	P.E.	INI.	DOTACIONES		Nº VIV.		
													ZV	EQ	L	P	TOT
UE-M1	Ordenación integrada de pequeño vacío urbano, proveniente de anterior unidad de ejecución desarrollada parcialmente (UE-2), procurando la integración-adequación de la edificación existente.	P	R	3.474	1	0,3881	0,45	40	PE	C	2	PR	347,40	187,60	9	5	14
UE-M2	Ordenación integrada de desarrollo urbano, resultante de la agregación de dos unidades de ejecución ya delimitadas en el planeamiento vigente (UE-3 y UE-5).	P	R	20.383	1	0,3881	0,45	40	PP	C	2	PR	2.038,30	1.100,68	56	25	81
UE-M3	Ordenación de suelo para la implantación de usos turísticos de carácter hotelero.	N	Tu	2.746	3	0,4156	0,30	.....	PE	C	2	PR	1.790,00	700,00	.....	....	.....
UE-M4	Ordenación integrada de desarrollo urbano, proveniente de anterior unidad de ejecución del planeamiento vigente (UE-4) de la cual se ha aprobado la ordenación detallada (15-10-09) aunque no el instrumento de reparto de cargas y beneficios.	P	R	25.203	1	0,3881	0,45	40	PP	C	4	PR	2.520,30	1.360,96	70	30	100
UE-M5	Ordenación integrada de pequeño vacío urbano, proveniente de anterior actuación aislada desarrollada parcialmente (AA-3), procurando la integración-adequación de la edificación existente. Este ámbito cuenta en la actualidad con el instrumento de ordenación aprobado (16-6-08), no contando con el instrumento de reparto de cargas y beneficios.	P	R	3.509	2	0,5699	0,70	50	PE	C	4	PR	442,13	294,76	13	6	19
Total				55.315											148	66	214

En el plano O.2, referente a la ordenación estructural del PGOU, se reflejan todas estas determinaciones.

2.- SUELO URBANIZABLE:

Se han delimitado tres sectores de suelo urbanizable; todos ellos sectorizados (SUBS), con las siguientes características:

- denominación.
- objetivos.
- Implantación: proviene de planeamiento anterior (P) o es de nueva delimitación (N).
- uso global: industrial (I), terciario (T) o turístico (Tu).
- superficie delimitada en m².
- área de reparto a la que pertenece, según art. 3.1.2. F.MG.-.
- aprovechamiento medio del área de reparto (ua/m²).
- coeficiente de edificabilidad global en m²t/m²s.
- densidad global en viv/ha.
- figura de desarrollo: plan parcial (PP).
- sistema de actuación: compensación (C).
- plazo de inicio del desarrollo en años.
- iniciativa: privada (PR).
- cuantificación de las dotaciones de zonas verdes (ZV) o equipamientos (EQ) en m².

(*) sectores que contienen sistemas generales adscritos.

SECTORIZADO (SUBS)

DENON.	OBJETIVOS	I	U.G.	SUP. DEL.	A.R.	A.M.	C. E. GL.	DE.	D.	S.A.	P.E.	INI.	DOTACIONES		Nº VIV.		
													ZV	EQ	L	P	TOT
SUBS-M1	Clasificación de suelo situado en continuación con el suelo urbano, para la implantación de usos terciarios de carácter asistencial, como complemento de los usos residenciales, casi exclusivos en el núcleo urbano.	N	T	12.313'00	5	0,4443	0,55	....	PP	C	2	PR	1.231,30	492,52	.....	.....	.....
SUBS-M2 (*)	Clasificación de ámbito (65.312 m² de suelo) para implantación de usos de carácter turístico aprovechando la existencia de aguas termales: balneario, hotel, no admitiéndose usos pormenorizados con tipologías de alojamientos turísticos de carácter individual y aspecto semejantes al uso residencial. (*)Se le adscribe la superficie del SG Zonas Verdes (3.887 m²).	N	Tu	65.312'00	6	0,4077	0,30	....	PP	C	2	PR	13.062,40	3.265,60	.....	.....	.....
SUBS-M3	Clasificación de suelo industrial para las necesidades del municipio.	N	I	59.633'00	4	0,4029	0,55	....	PGOU	C	6	PR	5.963,30	2.385,32	.....	.....	.....
Total				137.258'00													

E.- Características del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Se ha previsto la delimitación de cuatro áreas que cumplen estas características, con vocación residencial y turística fundamentalmente; de las que se señalan los usos incompatibles (U.I.), la superficie delimitada y la iniciativa, dejando el resto de determinaciones a fijar por el plan de sectorización a redactar. Dichas áreas serán susceptibles de sectorizarse en uno o varios sectores, a partir de transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

NO SECTORIZADO (SUBNS)

DENON.	OBJETIVOS	I	U.I.	SUP. DEL. (Ha.)	A.R.	A.M.	C. E. GL.	DE.	D.	S.A.	P.E.	INI.	DOTACIONES		Nº VIV.		
													ZV	EQ	L	P	TOT
SUBNS-M1	Previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones residenciales, turísticas y terciarias asistenciales fundamentalmente, como ampliación del ámbito SUBS-M2, con el que limita por el norte y oeste.		I	13,436	.....	.....	....	....		....	.....	PR	.....	.....	.....	.....	.....
SUBNS-M2	Previsión de suelo para ampliación de suelo residencial fundamentalmente.		I-T	2,233	.....	.....	....	....		....	.....	PR	.....	.....	.....	.....	.....
SUBNS-M3	Previsión de suelo para ampliación de suelo residencial fundamentalmente.		I-T	1,667	.....	.....	....	....		....	.....	PR	.....	.....	.....	.....	.....
SUBNS-M4	Previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones residenciales y terciarias comerciales fundamentalmente, como complemento del suelo residencial limitrofe por su norte y este.		I-Tu	4,808	.....	.....	....	....		....	.....	PR	.....	.....	.....	.....	.....
SUBNS-M5	Previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones industriales y terciarias comerciales, como complemento del suelo industrial limitrofe.		R-T-Tu	60,300	.....	.....	....	....		....	.....	PR	.....	.....	.....	.....	.....

Total **82,444**

F.- Suelo Urbanizable: áreas de reparto y aprovechamiento medio:

En base a los arts. 60 y 61 LOUA, así como a lo especificado en el capítulo III de esta Memoria General, se han previsto tres áreas de reparto, con el siguiente aprovechamiento medio (AM):

AR-4: sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-M3 (Suelo Industrial), con AM= 0'4029 ua/m².

AR-5: sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-M1, con AM=0'4443 ua/m²

AR-6: sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-M2 (Los Baños), con AM=0'4077 ua/m²

G.- Ámbitos urbanos de especial protección:

No se han delimitado ámbitos urbanos de estas características, por no contar con razones objetivas que lo justifiquen.

Únicamente pertenece a la Ordenación Estructural el Bien de Interés Cultural, con carácter de arquitectura defensiva, denominado "Torre de La Malahá", localizado en el plano O.1(E).

H.- Normativa para Suelo No Urbanizable de especial protección:

Se ha establecido una única categoría en esta clase de suelo definida en el apartado A anterior: por legislación específica.

Respecto a los ámbitos del hábitat rural diseminado, no se han delimitado al no constituirse en tipologías de diseminado o formando pequeños núcleos.

No obstante lo anterior, el PGOU especifica medidas que eviten la formación de nuevos núcleos de población.

ARTICULO 3.1.3.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

La ordenación pormenorizada se ha establecido con carácter preceptivo por medio de las siguientes determinaciones:

- a) En el Suelo Urbano Consolidado, para completar la ordenación estructural, se ha definido la ordenación urbanística detallada con el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Así mismo se fijan los usos pormenorizados y determinan ordenanzas de edificación de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. (Planos de ordenación y normativa urbanística-ordenanzas).
- b) En el Suelo Urbano No Consolidado, se delimitan unidades de ejecución para determinar su ordenación detallada, definiendo objetivos y asignando usos, densidades y edificabilidades globales para cada una. Así mismo se delimitan tres áreas de reparto (AR-1 para las UE-M1, UE-M2 y UE-M4; AR-2 para la UE-M5); y AR-3 para la UE-M3); con definición del aprovechamiento medio en base a lo previsto en los arts.60 y 61 LOUA. (Normativa Urbanística).
- c) En el Suelo Urbanizable Sectorizado se han fijado los criterios y directrices para la ordenación detallada de los sectores previstos. (Normativa Urbanística).
- d) En las distintas categorías de Suelo No Urbanizable no protegido especialmente, se establece la normativa de aplicación a cada una de ellas (Normativa Urbanística).
- e) La definición y localización de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico y etnológico, y que no tienen carácter estructural. (Normativa Urbanística y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos).

- f) Las determinaciones de las previsiones de programación y de gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada. (Normativa Urbanística),

ARTICULO 3.1.4.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

No se han establecido por el PGOU determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada de carácter potestativo.

ARTICULO 3.1.5.MG.- ÁMBITOS DE SUELO EN TRANSICIÓN.

El PGOU delimita una serie de ámbitos de suelo urbano no consolidado que denomina en transición (T) por cuanto proceden, o bien de suelos incluidos en actuaciones aisladas o unidades de ejecución del planeamiento vigente que no han ultimado la actividad de ejecución pese a estar ya ordenados (generalmente mediante planeamientos de desarrollo), o bien de ámbitos de suelo urbano (ordenados desde el planeamiento vigente o mediante planeamientos de desarrollo) y que no han ultimado la actividad de ejecución. En cualquier caso tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios.

A continuación se relacionan, estableciendo su procedencia, uso global y nº de viviendas posibles a implantar, por cuanto la totalidad de ellas están promovidas por la actividad privada y para su pronto desarrollo (1-2 años). Suman una superficie total de 33.158 m² de suelo, con capacidad para 122 viviendas.

T-M1: procede de suelo urbano ordenado mediante Estudio de Detalle, con uso residencial, superficie de 3.421 m², con cabida para 28 viv.

T-M2: procede de la UE-6 del planeamiento vigente, con uso residencial, superficie de 25.875 m², con cabida para 82 viv.

T-M3: procede de la UE-3 del planeamiento vigente, con uso residencial, superficie de 3.862 m², con cabida para 12 viv.

En el título VII de la Normativa Urbanística del PGOU, “Desarrollo del planeamiento. Fichas Resumen” se reflejan las características de los mismos y la ficha de aprobación de los distintos instrumentos redactados para su desarrollo.

CAPITULO II**PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.****ARTICULO 3.2.1.MG.- PROPUESTAS GENERALES.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá, de acuerdo con el articulado de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica el suelo comprendido en el término municipal en las clases siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Los criterios seguidos para la delimitación de cada una de estas clases de suelo se deducen del contenido del articulado de la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dependiendo de los objetivos que se pretenden conseguir y de las determinaciones previstas.

ARTICULO 3.2.2.MG.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Para llegar a las soluciones adoptadas en lo que a clasificación de suelo se refiere, previamente se ha partido del análisis y estudio de los usos, alturas, ocupación y variaciones morfológicas y tipológicas actuales, así como de los elementos conformadores del paisaje urbano, mobiliario, espacios públicos, o incluso de los elementos perturbadores.

Así mismo, se han analizado y ponderado los objetivos marcados por la corporación municipal (artículos 1.4.2.MG y 1.4.3.MG anteriores)

De aquí se desprenderán, por una parte, unas normas de ordenación y edificación concretas y pormenorizadas; y por otra, una normativa de protección para el suelo no urbanizable.

ARTICULO 3.2.3.MG.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

A continuación se especifican las principales estrategias y medidas generales a conseguir para el núcleo urbano de La Malahá:

- 1.- respeto a la calificación urbanística del suelo urbano de las anteriores NN.SS., con fin de no crear agravios entre los propietarios de suelo, así como impedir la petición de posibles indemnizaciones, salvo en casos de reajustes muy concretos de la delimitación. Debido a ello, a la aplicación de los parámetros de referencia poblacional del POTA y a la leve tendencia de incremento poblacional del municipio, no se prevé incremento de clasificación de suelo de uso residencial respecto al vigente.
- 2.- colmatación de los espacios no edificados en la actualidad así como vacíos urbanos, de fácil desarrollo mediante ordenanza directa; como paso previo a planificar una expansión en nuevos desarrollos; lo que también redundará en la rehabilitación del patrimonio edificado.
- 3.- planificación del crecimiento armonizando las intensidades y tipologías existentes con las propuestas, tal que posibiliten la construcción de edificios de viviendas tanto unifamiliares como plurifamiliares, así como la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- 4.- previsión de un sistema viario y de espacios libres de forma correlacionada e integral, estableciendo su dimensionamiento en función de las necesidades actuales y priorizando la movilidad peatonal frente a la motorizada.
- 5.- armonización y ordenación integrada del núcleo con las zonas existentes y previstas para nuevos desarrollos urbanos, delimitando éstas últimas a través de Unidades de Ejecución.
- 6.- integración en la ordenación urbanística, de los barrancos que atraviesan el núcleo, previendo su articulación con la trama

urbana, aunque tomando las consiguientes medidas cautelares.

- 7.- mejora y conservación de las obras de urbanización de las zonas degradadas delimitadas, dentro de la ejecución de actuaciones públicas basadas en el destino de los ingresos así como de los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo.
- 8.- puesta en valor de las edificaciones de interés existentes, posibilitando la creación de usos equipamentales, parques y espacios libres en conjunción con los mismos y para su puesta en valor.
- 9.- establecimiento de una serie de parámetros urbanísticos que fomenten la estética y volumetría de las edificaciones de estos lugares a la vez que garanticen la contemplación del paisaje: escalonamiento y fraccionamiento de las edificaciones, fijación del uso de materiales y acabados acordes con el ambiente arquitectónico de los núcleos urbanos.
- 10.- establecimiento de una normativa de usos, que aunque respetuosa con la actividad edificatoria y funcional con la ordenación y calificación urbanística propuesta, permita una gran posibilidad de compatibilidades entre ellos, a la vez que potencie un modelo homogéneo en el tejido urbano.
- 11.- eliminación de los usos (generalmente industriales, agrícolas y ganaderos) incompatibles con el uso residencial, previendo las posibilidades de su traslado a corto y medio plazo a la zona industrial prevista por este PGOU.
- 12.- planificación del crecimiento armonizando las intensidades propuestas, con el fin de adaptarnos a la estructuración social económica actual, en el sentido de ampliar la oferta existente en la actualidad en cuanto a la tipología del suelo y sus usos. De esta forma, se han establecido para el núcleo urbano diferentes ordenanzas, significativas de Ausos globales@, para

la tipología de edificación residencial:

Intensiva
Extensiva

Así mismo, se han establecido ordenanzas de carácter turístico, terciario e industrial.

En el texto de la Normativa Urbanística se establecen los parámetros urbanísticos de cada una.

- 13- previsión de delimitación de una serie de Unidades de Ejecución (UE) con el criterio general de posibilitar la ordenación conjunta de una zona o área de nuevo crecimiento o desarrollo urbano, a la que se procura dotar de una integración e intercomunicación con el sistema de espacios libres existente.
- 14- fomento de actividades de carácter terciario-comercial fundamentalmente, localizadas en el ámbito de mayor actividad del núcleo urbano.
- 15- elaboración de estudios de carácter medio-ambiental que establezcan las medidas necesarias para una correcta prevención ambiental de las distintas actuaciones contempladas por el plan general.

ARTICULO 3.2.4.MG.- LA CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

La propuesta de clasificación del suelo urbanizable se puede sintetizar en lo siguiente:

- previsión de suelo de carácter turístico (hotelero, de balneario-asistencial), aprovechando las aguas termales existentes en el municipio.

- previsión de suelo industrial para satisfacer la demanda del municipio así como para, posibilitar el traslado de las naves industriales y de servicios existentes en el núcleo urbano así como las posibles de carácter agrícola.
- prever suelo para la instalación de edificaciones de uso terciario de carácter asistencial fundamentalmente.
- prever suelo para la futura ampliación de las zonas residenciales de carácter unifamiliar y plurifamiliar, fundamentalmente, así como de las previstas de carácter turístico, industrial y terciario; aunque en un segundo escalón por medio de la categoría del “no sectorizado”, posponiéndose su desarrollo a 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU.
Igualmente se prevé la futura ampliación del sector urbanizable industrial delimitado a través de un sector de suelo urbanizable no sectorizado, posponiéndose su desarrollo a 8 años desde aprobación definitiva del Plan.

Cada uno de los sectores previstos se planificará mediante un único plan parcial, a fin de conseguir la integración formal y funcional del área en sí misma y respecto a los suelos adyacentes.

ARTICULO 3.2.5.MG.- LA CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos no incluidos en la categoría de suelo urbano o urbanizable y que necesitan de una protección se clasifican como suelo no urbanizable.

En las distintas clases de suelo no urbanizable se han señalado las distintas zonas que se pretenden proteger desde este P.G.O.U. de La Malahá contemplando, así mismo, las protecciones especiales derivadas de la legislación específica (vías pecuarias, carreteras, cauces, cultural, medio-ambiental,...) .

En base a lo anterior, la propuesta básica que el presente P.G.O.U. hace para este tipo de suelo parte de la protección total del mismo frente a las actividades urbanas a excepción de clasificación del suelo circundante al núcleo urbano, y, las actuaciones singulares que posibilitan el respecto al medio.

ARTICULO 3.2.6.MG.- PROPUESTA DE CALIFICACION DEL SUELO.

En el ámbito de cada una de las clases de suelo que quedan definidos por el P.G.O.U, éste determina el aprovechamiento de los terrenos en virtud de su clasificación urbanística.

Mediante la calificación urbanística, pues, el P.G.O.U delimita el contenido del derecho de propiedad a efectos urbanísticos, asignando a todos y cada uno de los terrenos comprendidos en el término municipal los usos e intensidad de los mismos de que éstos son susceptibles.

Según se trate de una u otra clase de suelo en que queda dividido el territorio (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) el P.G.O.U. recoge distintos niveles de asignación de usos así como aquellos otros que, en la proporción que se determine, podrán ser compatibles con el uso principal que se deriva de la calificación urbanística.

Queda pues así someramente definido cuales van a ser los elementos que fundamentalmente componen la calificación y por ende el aprovechamiento del suelo.

Por un lado será un uso principal o característico al que pueden destinarse; por otro, la intensidad o cantidades de uso que puede materializarse y, finalmente, los usos e intensidades correspondientes de los que resultan compatibles con el principal asignado.

El criterio fundamental que se ha seguido en la calificación de los terrenos en las distintas clases de suelo, ha sido el de respetar al máximo los usos existentes, potenciando aquellos cuya implantación se considera conveniente y en los casos en que no se estime así, no situarlos fuera de

ordenación sino intentar su transformación paulatina arbitrando los mecanismos necesarios.

Así, en el suelo urbano, la distribución de usos se hace en base a los modelos preexistentes y siguiendo las tendencias actuales en cuanto a tipologías, densidades, etc.

ARTICULO 3.2.7.MG.- CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

En el suelo urbano, el P.G.O.U. establece tres niveles de asignación de usos: usos globales, usos pormenorizados y usos detallados. Cada nivel de asignación se corresponde con un ámbito espacial determinado que se refleja en la documentación gráfica correspondiente: zona para el uso global, manzana o submanzana para el uso pormenorizado y parcela para el uso detallado.

El uso global se corresponde con amplias áreas del núcleo que tienen características comunes tanto a nivel de ordenación del tejido urbano como a nivel de usos predominantes.

En este tipo de suelo el establecimiento de usos globales tiene la finalidad de guiar la ordenación urbanística, asumiendo la preexistencia del modelo urbano actual y manteniendo los usos y tipologías que tradicionalmente se han ido configurando en la ciudad; y regular las condiciones de aprovechamiento en aquellas partes de la ciudad no acabadas.

La zona, como ámbito espacial de la calificación global está constituida por el suelo destinado a la edificación y el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes, etc.

Por tanto, cuando hablamos de aprovechamiento a nivel global nos referimos a un aprovechamiento bruto, que se transformará en neto ya en las manzanas edificables, y una vez deducido el correspondiente al suelo no edificable (viales, zonas verdes, etc.).

El uso pormenorizado se corresponde fundamentalmente con el ámbito espacial de la manzana, es decir, con aquella agrupación básica de

parcelas individuales delimitada en todo su contorno por suelo de uso público, o bien, excepcionalmente, en los bordes del suelo urbano en contacto con el suelo urbanizable o el no urbanizable, delimitado en parte por otra clase de suelo también de carácter privado.

Ocasionalmente dentro de una misma manzana pueden presentarse dos o más usos pormenorizados, en cuyo caso nos encontramos ante una submanzana.

Los usos pormenorizados en suelo urbano definen de forma directa las condiciones en que habrá de producirse la edificación y el destino de ésta conjuntamente con las restantes limitaciones impuestas por la ordenación física regulada en las ordenanzas de edificación.

El uso detallado se corresponde con el ámbito espacial de la parcela y representa el escalón más bajo de desagregación de usos.

El P.G.O.U. no recoge a nivel gráfico la calificación detallada, sino que es a partir de los usos existentes en la actualidad como se determina el uso detallado de cada parcela.

En ocasiones, según queda regulado en la normativa, determinados usos detallados son incompatibles con el pormenorizado asignado a la manzana, que deberán ir modificándose y sustituyéndose por otros que si resulten compatibles con éste.

Entre los distintos niveles de desagregación de usos, el P.G.O.U. establece aquellos que representan característicamente a cada calificación y, por tanto, los que constituyen el uso principal o característico de cada uno de ellos, así como los que resultan compatibles.

ARTICULO 3.2.8.MG.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

En esta clase de suelo, el P.G.O.U. define exclusivamente el uso global de los terrenos según las diferentes zonas. Será mediante los correspondientes Planes Parciales, con los que se determinen los usos pormenorizados de acuerdo con la ordenación general y directrices que marque dicho P.G.O.U.

El aprovechamiento medio viene definido por el uso característico lucrativo correspondiente, teniendo en cuenta que las zonas destinadas a viales, equipamientos de cesión, espacios libres y zonas verdes no consumen aprovechamiento lucrativo alguno.

ARTICULO 3.2.9.MG.- CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el suelo no urbanizable la calificación de los terrenos nace directamente de su aprovechamiento actual, estableciendo restricciones en aquellas zonas del territorio que se consideran de interés por sus valores medio- ambientales, agrícolas, paisajísticos, etc., y que se deben preservar.

Es decir, en esta clase de suelo, la calificación de los terrenos viene dada en función de los distintos aprovechamientos de que éstos vienen siendo susceptibles y con una finalidad más de conservación o protección que de transformación del suelo como sucede en los clasificados como urbano y urbanizable. Aquí los usos del suelo atienden a su carácter agrícola, paisajístico, etc., puesto que las necesidades de crecimiento urbano, tanto actuales como futuras, ya han sido previstas en las otras clases de suelo.

No obstante podrán establecerse unas condiciones mínimas para posibilitar la implantación de construcciones relacionadas con las actividades desarrolladas en esta clase de suelo.

Así pues, el carácter de la calificación en esta clase de suelo es completamente distinto del que tienen las otras. Mientras que en éstas la calificación viene determinada fundamentalmente por el uso y la intensidad o cantidad de éste que es posible materializar en una parcela, medibles en metros cuadrados de edificación, en el suelo no urbanizable la intensidad del uso es ilimitada (agrícola, forestal, etc.) puesto que ésta no se mide en metros cuadrados de edificación, limitándose sin embargo ésta para aquellos usos complementarios que puedan darse conjuntamente y requieran la implantación de construcciones o cuerpos de edificación.

ARTICULO 3.2.10.MG.- PROPUESTAS QUE GARANTICEN SUELO PARA VIVIENDAS SOCIALES.

En el municipio de La Malahá existe obligación legal de prever concreta y cuantitativamente una edificabilidad mínima para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en los sectores y áreas que contemplen usos residenciales; en este caso y por aplicación del art. 10 de la LOUA y posterior Ley 13/2.005 de “medidas para la vivienda protegida y suelo”, será del 30% de la edificabilidad residencial.

Por lo tanto, estas disposiciones quedan, a priori, garantizadas con lo especificado anteriormente así como con la obligación de que el municipio destine a este menester el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento medio procedente del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, así como de los restantes suelos urbanos no consolidados sometidos a unidades de ejecución.

Así mismo, se pretende la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación de la edificación existente (por medio de programas municipales, autonómicos y estatales (viviendas para mayores, infravivienda, promoción pública, etc.).

ARTICULO 3.2.11.MG.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Las propuestas para la intervención en el mercado del suelo pasan por el respeto y acomodo a lo especificado en la LOUA.

A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbanística preverá la actuación en este campo teniendo en cuenta las siguientes posibilidades:

- Establecimiento, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Este hecho comportará:
 - a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un

tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos.

- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA de la Administración que proceda.
- La incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridas por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - Actuación como Agente Urbanizador, regulado por los artículos 109, 117 y siguientes, 125 y siguientes de la LOUA.
 - Presentación de iniciativa para el establecimiento de Sistema de Compensación en Unidades de Ejecución sin desarrollar.
 - Solicitud de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos y de sustitución del Sistema de Compensación por otro público.
 - Presentación de alternativas en competencia cuando la iniciativa anterior no provenga de empresas o administraciones públicas.
 - Acuerdo con el Ayuntamiento para la gestión directa por empresas o administraciones públicas, de sistemas de actuación públicos a través de convenios interadministrativos de colaboración.
 - Convenio de Gestión y desarrollo con la totalidad o parte de los propietarios de los terrenos integrados en sectores o unidades de ejecución.

CAPITULO III**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN. APROVECHAMIENTO
MEDIO. ÁREAS DE REPARTO.****ARTÍCULO 3.3.1. MG.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE DERECHOS Y DEBERES.**

La equidistribución de derechos y deberes, como regla principal de la ejecución del planeamiento urbanístico, está directamente vinculada con los conceptos y determinaciones referentes a las áreas de reparto, y por consiguiente, al aprovechamiento urbanístico. El establecimiento de estos aprovechamientos se basa en la consecución de los fines específicos de la actividad urbanística, concretados por una parte, en “garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre los intervinientes en el proceso urbanístico”, y por otra, “en asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan en el mismo.”

Para la consecución de dichos fines la LOUA, en sus artículos 58 a 61 establece una serie de conceptos basados en el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, desarrollado en los artículos 48 a 56 de la misma.

ARTÍCULO 3.3.2.MG.- CRITERIOS DE PONDERACIÓN. COEFICIENTES.

Constituye una determinación del planeamiento general, dentro de los márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto con la mayor coherencia y con base a los criterios regulados en la misma; estableciendo, para ello, unos parámetros de ponderación que garanticen, dentro de cada área en sí y en comparación con el resto de las áreas de cada clase de suelo, la mas ajustada equidistribución de beneficios y cargas que derivan del planeamiento.

Para el cálculo de aprovechamientos, la LOUA establece tres tipos de coeficientes de ponderación (art. 61.1 y 61.4.):

- Cut: Coeficiente de uso y tipología.
- Cs: Coeficiente de área o sector (o de situación).
- Cvp: Coeficiente corrector para viviendas protegidas y otros usos de interés social.

Realmente, el coeficiente corrector para viviendas protegidas y otros usos de interés social, se puede incorporar al coeficiente de uso y tipología, dando un desglose mayor de este coeficiente, diferenciando para cada tipología residencial si se trata de vivienda protegida o libre, así como para cada uso susceptible de considerarse de interés social, estableciendo también una diferenciación para ello.

En la práctica tendremos, por tanto, dos coeficientes de ponderación:

- a) “Cu”: Coeficiente de uso, tipología, vivienda protegida y otros usos de interés social.
- b) “Cs”: Coeficiente de área o sector (o de situación).

Cu: Coeficiente de uso, tipología, vivienda protegida y otros usos de interés social.

El artículo 61.1 de la LOUA establece la conveniencia y/o necesidad de la utilización de coeficientes que expresen, justificadamente, el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Esta necesidad se extiende posteriormente (a través de la modificación del artículo 61.4 por la Ley 13/2005) a la utilización de coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, u otros usos de interés social.

Dado que una de las funciones de este coeficiente (Cu) es ponderar el valor que para un hipotético promotor tendría el aprovechamiento de un suelo edificable en función del tipo de edificación a implantar (uso, tipología edificatoria y adscripción o no a algún régimen de protección) en relación con los demás, podríamos asimilarlo a un coeficiente proporcional al beneficio a obtener por el promotor de cada tipo de edificación, suponiendo para ello una misma situación teórica para todos, ya que lo referente a la

situación relativa se tendrá en cuenta en el coeficiente de área o sector (situación).

En el mercado inmobiliario actual de La Malahá se observan los siguientes valores relativos medios de venta e inversión, referidos a una situación urbana tipo y a unos valores de calidad medio-altos, a partir de los cuales se obtienen los coeficientes adoptados.

Dando el valor unitario al coeficiente correspondiente al beneficio en vivienda unifamiliar en régimen libre obtenemos, de forma proporcional al beneficio correspondiente, el resto de coeficientes.

En la tabla siguiente se reflejan, siempre referidos a un metro cuadrado construido del uso considerado y en euros, el valor de venta (V), la inversión a realizar (I) incluido suelo, urbanización, construcción y gastos de gestión, así como el beneficio (B); convergiendo en el coeficiente de uso "Cu".

Uso	tipología	I	V	B	"Cu"
Residencial	Unifamiliar libre	920	1.150	230	1'00
	Unifamiliar protegido	800	995	195	0'85
Terciario	Residencia de ancianos	1.230	1.500	270	1'17
Turístico	Hotel-balneario.	1.380	1.750	370	1'60
Industrial	Naves industriales	420	590	170	0'74

Cs: Coeficiente de área o sector (o de situación).

Además de la obligación de establecer un coeficiente que exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, la LOUA establece en su artículo 61.1 la posibilidad de establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial configurada por el plan.

Este coeficiente tiene la función de ponderar la situación relativa de cada ámbito delimitado en la estructura definida por el plan respecto a los demás, de forma que se interrelacionen al máximo las diferencias que, por la distribución espacial de usos y dotaciones, mejora ambiental, afecciones, etc, establecidas por el plan, puedan suponer sobre el valor de estos ámbitos o sobre el coste de su urbanización y posterior mantenimiento.

En base a este objetivo se establece un coeficiente de situación "Cs" propio de cada área o sector, cuyo valor se obtiene por el producto de cuatro subcoeficientes que ponderan los siguientes aspectos de forma pormenorizada.

Los dos primeros se refieren a la situación, más o menos favorable, del área o sector dentro de la estructura urbanística definida por el Plan, mientras que los otros dos subcoeficientes vienen a ponderar el peso que, sobre los gastos de urbanización, procuran las determinaciones del plan en cuanto a las previsiones sobre dotaciones y viales interiores u otras afecciones, así como cargas externas.

C1: Mejora de la calidad urbana y ambiental del ámbito (área/sector y entorno).

La cuantificación de las dotaciones previstas para cada uno de los ámbitos así como su relación con los sistemas generales previstos por el PGOU producen, en general, una mejora tanto de la calidad urbana como de la calidad ambiental; a la que ineludiblemente hay que añadir las referencias a los aspectos paisajísticos en base a la situación del ámbito dentro del territorio municipal.

Este coeficiente pretende ponderar dichos parámetros, estableciendo los siguientes valores:

1/ sector SUBS-M2: posee la mejor calidad urbana al contener entre sus dotaciones una gran superficie de zonas verdes debido a su uso turístico, y situarse colindante con el sistema general de comunicaciones. Así mismo, derivada de su ubicación en una zona alta del núcleo urbano, presenta la mejor calidad paisajística.

0'99/ sector SUBS-M3: posee una muy buena calidad urbana al situarse colindante con el sistema general de comunicaciones, además de en una zona elevada del municipio derivada de su ubicación.

0'97/ áreas urbanas UE-M2 y UE-M4: poseen una buena calidad urbana al situarse colindantes con el sistema general de comunicaciones y de equipamientos respectivamente, además de ubicarse en una zona elevada respecto al núcleo urbano.

0'95/ área urbana UE-M1: posee una buena calidad urbana al situarse colindante con el sistema general de comunicaciones. Los aspectos paisajísticos no son muy valorables al ubicarse en la zona llana del núcleo urbano.

0'93/ área urbana UE-M3: posee una media calidad urbana al situarse cercana al sistema general de comunicaciones, no siendo muy valorables los aspectos paisajísticos al ubicarse en la zona llana del núcleo y por tanto con poca relevancia paisajística.

0'87/ área urbana UE-M5: posee una baja calidad urbana al no situarse próxima al sistema general de comunicaciones y en una zona llana del núcleo urbano y por tanto con poca relevancia paisajística.

0'85/sector SUBS-M1: posee una baja calidad urbana ya que no cuenta con una buena conexión con el sistema general de comunicaciones derivado de la topografía que presenta respecto al mismo, además de ubicarse en la zona baja del núcleo urbano, lo que penaliza su calidad paisajística.

C2: Relación entre los usos previstos en el ámbito (área/sector y entorno):

Este subcoeficiente pondera la presencia de usos complementarios previstos por el PGOU en el entorno o dentro del área o sector, de forma que supongan una revalorización de los propios usos internos. Se establecen los siguientes valores:

1/ sectores SUBS-M2 y SUBS-M3: presentan una variabilidad de usos importantes al admitir usos complementarios de los usos característicos turístico e industrial respectivamente.

0'98/ áreas urbanas UE-M1, UE-M2, UE-M3, UE-M4 y UE-M5: presentan una gran variabilidad de usos al admitir usos complementarios del uso característico residencial.

0'90/sector SUBS-M1: presenta una baja variabilidad de usos al disponer de un uso terciario exclusivo, y que además, al situarse en una zona periférica del núcleo, tampoco se beneficia prácticamente de los usos que se dan en el entorno.

C3: Urbanización del viario y de dotaciones interiores del ámbito:

La distribución de los diferentes ámbitos de desarrollo que propone el plan y la variabilidad que, de sus determinaciones, deriva en cuanto a las exigencias sobre dotaciones del viario interno, supone algunas diferencias en las cargas de urbanización y mantenimiento, que unos ámbitos deberán soportar respecto de otros.

Para ponderar dichas situaciones se establece este subcoeficiente, previendo los siguientes valores:

1/ áreas urbanas UE-M3 y UE-M5, y sectores SUBS-M2 y SUBS-M3: presentan unas exigencias que podemos considerar como normales en cuanto a la superficie destinada a viario, partiendo del acceso inmediato que presentan y su topografía de poco relieve.

0'97/ área urbana UE-M1: presenta unas exigencias algo superiores a los anteriores debido a su forma alargada y a la existencia de una edificación en el ámbito, que condiciona el acceso y una ordenación coherente del mismo.

0'95/ áreas urbanas UE-M2 y UE-M4, y sector SUBS-M1: presentan las mayores exigencias respecto a los demás ámbitos debido a los

condicionantes y la situación de los accesos en el caso de la UE-M4 y SUBS-M1, y a la topografía de mayor relieve en las propias áreas urbanas.

C4: Otros condicionantes de interés general:

Con éste subcoeficiente se pretende la ponderación de aquellos condicionantes al desarrollo del área o sector que tienen incidencia sobre los gastos de urbanización, y cuyo establecimiento por el plan se realiza en aras al interés general. Se valoran de forma conjunta dos aspectos distintos, aunque ambos con incidencia en los gastos de urbanización: las cargas externas de urbanización (ejecución o urbanización de sistemas generales externos) y la afección de la normativa urbanística referente a protección del patrimonio histórico, y de manera especial la de protección arqueológica, ya que su incidencia en los gastos de urbanización, incluidos los de gestión, es mayor.

Se establecen los siguientes valores:

1/ áreas urbanas UE-M1, UE-M2, UE-M4, UE-M5, y sector SUBS-M3: ni deben sufragar la urbanización de sistemas generales externos, ni contienen afecciones de patrimonio histórico.

0'95/ área urbana UE-M3 y sector SUBS-M1: el área urbana se sitúa parcialmente en el yacimiento arqueológico de las Salinas de La Malahá, en tanto que el sector debe sufragar la conexión y acceso con el sistema general de comunicaciones.

0'90/ sector SUBS-M2: se prevé la urbanización del sistema general de espacios libres adscrito además de ubicarse dentro del yacimiento arqueológico de las Termas de La Malahá.

En base a los subcoeficientes definidos anteriormente, el coeficiente de situación de cada área o sector "Cs" es el siguiente:

Área o sector	C1	C2	C3	C4	"CS"
UE-M1	0'95	0'98	0'97	1'00	0'9031
UE-M2	0'97	0'98	0'95	1'00	0'9031
UE-M3	0'93	0'98	1'00	0'95	0'8658
UE-M4	0'97	0'98	0'95	1'00	0'9031
UE-M5	0'87	0'98	1'00	1'00	0'8526
SUBS-M1	0'85	0'90	0'95	0'95	0'6904
SUBS-M2	1'00	1'00	1'00	0'90	0'9000
SUBS-M3	0'99	1'00	1'00	1'00	0'9900

ARTÍCULO 3.3.3.MG.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Para la delimitación de las áreas de reparto se han tendido en cuenta una serie de criterios, siempre con la finalidad de procurar una mejor facilidad y simplicidad en el proceso de gestión del plan.

Como criterio básico para llevar a cabo dicha delimitación se ha tenido en cuenta la clasificación del suelo, diferenciando entre suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables sectorizados, al entender que con ello se facilita la gestión y ejecución del planeamiento por cuanto presentan diferencias en los ritmos previsibles de desarrollo. También se ha tenido en consideración el uso global de las áreas o sectores y su localización dentro de la trama urbana.

Por consiguiente, el PGOU, basado tanto en lo anterior como en el modelo territorial previsto, establece seis áreas de reparto: tres para las unidades de ejecución y tres para los sectores; tal y como se recoge en los art. 3.1.2.F y 3.1.3 respectivamente, de la presente Memoria General.

ARTÍCULO 3.3.4.MG.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

En base a los coeficientes de uso y tipología "Cu", a los coeficientes de situación "Cs" determinados anteriormente; así como a los usos y coeficientes de edificabilidad asignados a las diferentes áreas y sectores delimitados por el PGOU, se calculan los aprovechamientos medios de cada área de reparto:

Area de reparto “AR-1”:

ambito	usos y % s/ techo	sup. delimit. (m²)	edif. global (m²t/m²s)	techo edif. (m²t)	Cu	Cs	aprov. (uas)	aprov. medio (ua/m²)
area UE-M1	resid. libre 70	3.474'00	0'45	1.094'31	1'00		988'27	
	resid. prot.30			468'99	0'85	0'9031	360'01	0'3881
Total área	resid. 100	3.474'00	0'45	1.563'30			1.348'28	
sector UE-M2	resid. libre 70	20.383'00	0'45	6.420'64	1'00		5.798'48	
	resid. prot. 30			2.751'71	0'85	0'9031	2.112'31	0'3881
Total sector	resid. 100	20.383'00	0'45	9.172'35			7.910'79	
sector UE-M4	resid. libre 70	25.203'00	0'45	7.938'94	1'00		7.169'66	
	resid. prot. 30			3.402'41	0'85	0'9031	2.611'81	0'3881
Total sector	resid. 100	25.203'00	0'45	11.341'35			9.781'41	
TOTAL AR-1		49.060'00		22.077'00			19.040'48	0'3881

Area de reparto “AR-2”:

ambito	usos y % s/ techo	sup. delimit. (m²)	edif. global (m²t/m²s)	techo edif. (m²t)	Cu	Cs	aprov. (uas)	aprov. medio (ua/m²)
area UE-M5	resid. libre 70	3.509'00	0'70	1.719'41	1'00		1.465'97	
	resid. prot.30			736'89	0'85	0'8526	534'03	0'5699
Total área	resid. 100	3.509'00	0'70				2.000'00	
TOTAL AR-2		3.509'00		2.456'30			2.000'00	0'5699

Area de reparto “AR-3”:

ambito	usos y % s/ techo	sup. delimit. (m²)	edif. global (m²t/m²s)	techo edif. (m²t)	Cu	Cs	aprov. (uas)	aprov. medio (ua/m²)
area UE-M3	turístico 100	2.746'00	0'30	823'80	1'60	0'8658	1.141'19	0'4156
TOTAL AR-3		2.746'00		823'80			1.141'19	0'4156

Area de reparto “AR-4”:

ambito	usos y % s/ techo	sup. delimit. (m²)	edif. global (m²t/m²s)	techo edif. (m²t)	Cu	Cs	aprov. (uas)	aprov. medio (ua/m²)
sector SUBS-M3	industrial 100	59.633'00	0'55	32.798'15	0'74	0'9900	24.027'92	0'4029
TOTAL AR-4		59.633'00		32.798'15			24.027'92	0'4029

Area de reparto “AR-5”:

ambito	usos y % s/ techo	sup. delimit. (m²)	edif. global (m²t/m²s)	techo edif. (m²t)	Cu	Cs	aprov. (uas)	aprov. medio (ua/m²)
sector SUBS-M1	terciario 100	12.313'00	0'55	6.772'15	1'17	0'6904	5.470'33	0'4443
TOTAL AR-5		12.313'00		6.772'15			5.470'33	0'4443

Area de reparto “AR-6”:

ambito	usos y % s/ techo	sup. delimit. (m²)	edif. global (m²t/m²s)	techo edif. (m²t)	Cu	Cs	aprov. (uas)	aprov. medio (ua/m²)
Sector SUBS-M2	turístico 100	65.312'00	0'30	19.593'60	1'60	0'9000	28.214'78	0'4320
SS.GG	SGZV SUBS-M2	3.887'00	0'00	0'00			0'00	0'00
TOTAL AR-6		69.199'00		19.593'60			28.214'78	0'4077

La diferencia de los aprovechamientos medios entre ellas es escasa, equilibrando con ello los beneficios y cargas que procura el planeamiento urbanístico. Concretamente, entre las tres áreas de reparto definidas para el suelo urbanizable, la mayor diferencia entre sus aprovechamientos medios es del 9'32%, inferior a lo establecido en el art. 60.c) LOUA.

CAPITULO IV**PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.****ARTICULO 3.4.1.MG.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

Los aspectos referentes a prioridades, plazos y agentes (públicos o privados) que sufragarán los costes de las actuaciones previstas por el PGOU se plasman en las fichas de dichas actuaciones urbanísticas (tablas resumen del Anexo 1 a la Normativa Urbanística), estableciéndose en cada clase de suelo: el incluido en unidades de ejecución o el incluido en suelo urbanizable, quedando establecidos en el art. 3.1.5. MG.- los incluidos en suelos transitorios.

Respecto a la previsión económica, se incluyen los costes correspondientes a la ejecución e implantación de los servicios urbanísticos de dichas actuaciones, concretados en el viario-espacios libres (estimado en un 20% de la superficie delimitada si no está cuantificada en la ficha del título VII NU) y en parques-jardines, previendo un coste unitario de 80 €/m² para los primeros y 25 €/m² para los segundos. En estos valores unitarios estimados queda incluida la proporcionalidad de las conexiones con los sistemas generales de servicios e infraestructuras existentes, aunque no la valoración de lo que significaría la propia ejecución de los mismos, establecida en el art. 3.4.3.MG.-

Según lo especificado en el cuadro siguiente, el presupuesto económico de estas actuaciones asciende a cuatro millones seiscientos setenta y un mil cuatrocientos noventa y cinco euros (4.671.495.-).

Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, sin perjuicio de que la administración local participe en los casos en que se rebase conceptual y cuantitativamente la ejecución de los Sistemas Generales previstos.

Actuación	Sup. Del. (m ²)	Viario/esp. libres (m ²)	Parques/ jardines (m ²)	Presupuesto Economico (€)
T-M1	3.421	1.040	-----	83.200
T-M2	25.875	7.175	2.753	642.825
T-M3	3.862	1.010	147	84.475
UE-M1	3.474	695	347	64.275
UE-M2	20.383	4.077	2.038	377.110
UE-M3	2.746	549	1.790	88.670
UE-M4	25.203	5.040	2.520	466.200
UE-M5	3.509	702	442	67.210
SUBS-M1	12.313	2.463	1.231	227.815
SUBS-M2 (1)	69.199	13.840	16.949	1.530.925
SUBS-M3	59.663	11.933	5.967	1.103.815
TOTAL	229.648	48.524	34.184	4.736.520

(1) incluye el SGZV

ARTICULO 3.4.2.MG.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Debido a la consideración legal que implica esta clasificación del suelo, será el Plan de Sectorización el que defina y valore las actuaciones urbanísticas a realizar para su implantación así como de los servicios e infraestructuras generales necesarias.

Así mismo, el Plan de Sectorización determinará los aspectos referentes a prioridades, plazos y agentes que sufragen los costes de dichas actuaciones.

ARTICULO 3.4.3.MG.- INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES.

Las intervenciones consistentes en la conexión con los sistemas generales de infraestructuras están incluidas en las actuaciones valoradas anteriormente.

Otras intervenciones se valoran a continuación, indicando las actuaciones urbanísticas donde se adscriben para su obtención y ejecución. Se incluyen los costes del suelo al no corresponder a la administración municipal, aunque esta efectuará la expropiación del mismo con cargo económico a los sectores señalados. Así mismo se incluyen los costes de sobredimensionamientos de tuberías y emisarios, ejecución, proyectos, obtención de permisos,...

- Construcción de nueva estación depuradora y vertido.....368.000 €
(coste suelo 4.000 €/800 m²)
Se ejecutará a cargo de los sectores SUBS-M1 (16'24%) y
SUBS-M2 (83'76%) según se recoge en fichas de
planeamiento.
- Emisario de red fecal de saneamiento desde SUBS-M1 a
nueva estación depuradora.....65.000 €
(transcurre por viario municipal)
- Emisario de red pluvial de saneamiento desde SUBS-M1 a
cauce cercano.....2.900 €
(coste suelo 225 €/45 m²)
- Emisario de red fecal de saneamiento desde SUBS-M2
a nueva estación depuradora.....23.000 €
(coste suelo 4.000 €/835 m²)
- Emisario de red pluvial de saneamiento desde SUBS-M2 a
cauce cercano.....12.100 €
(coste suelo 1.800 €/370 m²)
- Construcción de depósito para agua potable de 1.200 m³
de capacidad.....184.000 €
(coste suelo 3.000 €/500 m²)
Se ejecutará a cargo de los sectores SUBS-M1 (16'24%) y
SUBS-M2 (83'76%) según se recoge en fichas de
planeamiento.
- Construcción de estación depuradora para el sector
SUBS-M3.....166.000 €
- Construcción de depósito para agua potable del sector
SUBS-M3 (200 m³).....32.000 €

Si por parte de las administraciones y debido al carácter de infraestructuras generales que ostentan, se adelanta la ejecución de alguna de éstas, el Ayuntamiento podrá resarcirse del costo de las mismas con cargo a los sectores señalados a que estuvieran adscritas.

Las infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se determinarán por las compañías explotadoras de los respectivos servicios en el momento de la tramitación de los proyectos de urbanización que correspondan.

Por otra parte, se valora la intervención en el Parque avda. de Andalucía (Paseo de la Arboleda), perteneciente al Sistema General de Espacios Libres, con el fin de su adecuación y revegetación.....19.000 €

ARTÍCULO 3.4.4.MG.- INTERVENCIONES EN CAUCES URBANOS.

Para cada una de las obras a realizar se redactará el correspondiente proyecto, el cual se tramitará según lo establecido en la legislación aplicable, además de contar con las preceptivas autorizaciones del organismo de cuenca.

PUNTOS DE RIESGO

Tal y como se recoge en el art. 3.5.12.NU.-, a su vez derivado del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces; se valoran a continuación las obras necesarias para corrección de los tres puntos de riesgo inventariados:

- barranco de Paño Frio: acondicionamiento y
ampliación de la sección del cauce.....120.000 €
- barranco del Chopo: acondicionamiento y ampliación
de la sección del cauce.....63.000 €
- barranco del Frontilín: acondicionamiento y
recrecimiento del cauce.....16.000 €

ZONAS INUNDABLES:

Según lo especificado en el art. 3.5.12.NU.-, se valoran las obras necesarias para la corrección de la inundabilidad de los suelos urbanos consolidados situados a ambos márgenes del barranco del Frontilín, en su confluencia con la avda. de Andalucía. Se resalta la zona ubicada entre el Paseo Suspiro del Moro y el sector SUBSNS-M4, debiendo estar realizadas las obras de corrección con anterioridad a las de edificación.

- corrección de taludes, acondicionamiento y
recrecimiento del cauce.....34.000 €

CAPÍTULO V**CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU****ARTÍCULO 3.5.1.MG.- CÓMPUTO DE SUPERFICIES.**

Las distintas determinaciones, concretadas en el presente documento del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá, dan lugar al siguiente cómputo de superficies:

A) SUELO URBANO (SU)

NUCLEO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) (m ² /%)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) (m ² /%)	DELIMITACIÓN SUELO URBANO (SU) (m ² /%)
LA MALAHÁ	404.061 / 82'04	88.473 / 17'96	492.534 / 100'00

B) SUELO URBANIZABLE (SUB)

	ORDENADO (SUBO) (m ²)	SECTORIZADO (SUBS) (m ²)	NO SECTORIZADO (SUBNS) (m ²)	TOTAL NÚCLEO I. (m ²)
T.M.	---	141.145 (1)	824.440	965.585

Según la categoría y uso característico, el suelo urbanizable (SUB) se divide de la siguiente forma:

- SUB Sectorizado de uso industrial (1 sector).....59.633 m²
- SUB Sectorizado de uso terciario (1 sector).....12.313 m²
- SUB Sectorizado de uso turístico (1 sector).....69.199 m²(1)
- SUB No Sectorizado (5 sectores).....824.440 m²

(1) incluye adscrito un sistema general de zonas verdes de superficie 3.887 m².

C) SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

Las superficies de cada una de las distintas clases de suelo son las siguientes, sin perjuicio de las distintas superposiciones que existen entre algunas de ellas:

C.1) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- Vías Pecuarias.....150.381 m²
- Caucesindeterminada
- Histórico-artístico.....442.154 m²
- Lugar de interés comunitario.....1.504.157 m²
- Monte público "La Villa".....630.749 m²
- Infraestructuras viarias.....457.875 m²

C.2) DE CARÁCTER NATURAL O RURAL:

.....20.396.942 m²

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE.....23.582.258 m²

D) SISTEMAS GENERALES (SG)

Todos los sistemas generales (consolidados o previstos por el PGOU) se encuentran incluidos en el suelo urbano y/o urbanizable, computándose como tales.

E) TÉRMINO MUNICIPAL DE LA MALAHÁ

SUELO URBANO.....	492.534 m ²
SUELO URBANIZABLE.....	965.585 m ²
SUELO NO URBANIZABLE.....	23.582.258 m ²
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL.....	25.040.377 m²

ARTÍCULO 3.5.2.MG.- RESPECTO A LA VIVIENDA.

Según los datos de la Información Urbanística del PGOU, comparados con los datos del Instituto Nacional de Estadística I.N.E. para 2011, actualmente situado en 1.828 habitantes, nos arroja en un número estimado de 900 las viviendas asentadas en el municipio.

En cuanto al número de viviendas previstas por el PGOU, se cuantifican las siguientes:

- En suelo urbano no consolidado incluido en ámbitos en transición (art. 3.1.5.MG.-): 122 viv.
- En suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución (art. 3.1.2.D.1.MG.-): 214 viv.
- En suelo urbanizable (art. 3.1.2.D.2.MG.-): 0 viv.

Por lo tanto el PGOU prevé la construcción de 336 nuevas viviendas para su año horizonte 2023, de las que al menos 66 habrían de construirse bajo algún régimen de protección. Las nuevas viviendas proceden de los actuales suelos urbanos no consolidados y de las unidades de ejecución procedentes del planeamiento vigente, por cuanto el presente PGOU no prevé suelos residenciales de nueva implantación.

ARTICULO 3.5.3.- MG.- RESPECTO A LA POBLACIÓN.

En cuanto al establecimiento de una prognosis de la demografía del municipio para el año horizonte del PGOU, 2020, del análisis detallado de los datos del último censo, se deducen indicios de un ligero aumento de la población joven y una disminución paulatina de la unidad familiar, que hace prever una inflexión al alza del proceso de crecimiento y por tanto una mayor demanda de unidades de vivienda, aunque de menor superficie.

En base a lo anterior, podemos establecer una prognosis de población para el año 2023, horizonte del PGOU, en torno a los 2.634 habitantes (1.828 censados mas 806 previstos).

ARTICULO 3.5.4.MG.- CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A.

Tanto el “crecimiento poblacional” previsto en el presente PGOU para los próximos ocho años (336 viv x 2'4 hab/viv=806 habitantes) como el “crecimiento territorial” (81.512 m² correspondientes a los suelos urbanizables de usos no industriales) cumplen con las limitaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2.006) y posterior Modificación del mismo (Disp. Adicional 2ª del Decreto 11/2.008), al no superar, respectivamente el 60% de los habitantes censados (1.828) ni el 40% de la superficie de suelo urbano delimitado (492.534 m²).

Concretamente:

- en cuanto a población, el incremento es del 44'09%.
- en cuanto a territorio, el incremento es del 16'55%.

TITULO IV**MARCO PARTICIPATIVO****CAPITULO I****PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PGOU****ARTICULO 4.1.1.MG.- FORMULACIÓN DEL PGOU.**

La formulación del presente Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá proviene del Ayuntamiento, tras constatar el paso del tiempo y la necesidad de la previsión de nuevos suelos tras el agotamiento de las NN.SS. vigentes, cuya aprobación definitiva data del 20-11-1997. Así mismo, con la promulgación de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se conviene en adaptar plenamente el planeamiento urbanístico a sus disposiciones. Posteriormente se ha promulgado la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, por la que se modifican la LOUA y la LMVPS; y que también son de aplicación, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

ARTICULO 4.1.2.MG.- REDACCIÓN DEL PGOU. AVANCE DE PLANEAMIENTO.

La redacción del PGOU dió comienzo con el establecimiento del programa de trabajo, para posteriormente proceder a la redacción del documento previo donde por una parte se detectaron los problemas urbanísticos y por otra se consensuaron, con la corporación municipal, tanto los criterios y objetivos del PGOU como una primera propuesta de ordenación global del territorio municipal. De forma paralela se continuó trabajando en la documentación referente a la Información, Análisis y Diagnóstico.

Todo ello concluyó posteriormente en la redacción del documento de Avance de Planeamiento, una vez que los trabajos adquirieron el suficiente grado de desarrollo exigido por la LOUA para ser expuesto al público.

ARTICULO 4.1.3.MG.- EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO.

El Avance de Planeamiento fue sometido a exposición pública por periodo superior a un mes (Acuerdo plenario de 13-6-06), tal y como prevé la LOUA y Reglamento de Planeamiento, publicado en el B.O.P. y periódico Ideal.

Así mismo, el documento fue remitido a los siguientes organismos con el fin de recabar informe sectorial previo aunque no preceptivo, debido al momento procesal en que nos encontramos, al entender que son gestores de intereses públicos afectados:

- Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Delegación de Medio Ambiente.

Igualmente, en este periodo, se llevaron a cabo una serie de medidas para la coordinación interadministrativa del PGOU (reuniones de trabajo con los organismos referidos anteriormente), así como para el fomento de la participación ciudadana (exposición de los documentos, reuniones con ciudadanos interesados, con propietarios afectados, etc....).

ARTICULO 4.1.4.MG.- RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Tras la exposición pública del documento de Avance de Planeamiento, se recibieron un total de 37 sugerencias, en referencia al núcleo urbano de La Malahá y al territorio municipal.

Segregadas entre el núcleo urbano o de carácter territorial resultan:

- Núcleo.....32
- Territoriales.....5

Tras el estudio individualizado de cada una de ellas, con la finalidad de incluir en el documento de PGOU todos aquellos aspectos que se entiendan por convenientes con las soluciones adoptadas, globalmente podemos concluir la estimación de 15, desestimándose las 22 restantes.

En general pocas de ellas plantean verdaderas cuestiones o alternativas al modelo territorial diseñado en el Avance de Planeamiento, limitándose a solicitar la inclusión de terrenos para su urbanización y edificación.

ARTICULO 4.1.5.MG.- DOCUMENTO DE PGOU PARA APROBACIÓN INICIAL.

Tras el análisis y constatación tanto de las sugerencias recibidas como de los informes sectoriales de los organismos gestores de intereses públicos afectados, por otra parte poco concluyentes debido al momento procesal en que nos encontramos; así como del resto de acciones participativas llevadas a cabo con ciudadanos directamente afectados por actuaciones urbanísticas concretas, se procede a la definitiva redacción del PGOU para su aprobación inicial.

MODELO TERRITORIAL:

Debido a la presión ciudadana y a los objetivos municipales, así como a la promulgación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el modelo territorial propuesto en este nuevo documento difiere sustancialmente del previsto por el Avance de Planeamiento.

ARTICULO 4.1.6.MG.- EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

Una vez acordada la Aprobación Inicial del documento del PGOU, que incluye el documento referente al Estudio de Impacto Ambiental, por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de La Malahá de fecha 21-2-08; en base al art. 32 LOUA, se procedió a la publicación de dicho acuerdo en el B.O.P. y periódico provincial, previendo la exposición pública de ambos documentos por al menos un mes para conocimiento general y recibido de alegaciones.

Así mismo, se requirieron informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

Dichos informes se han venido adjuntando, a lo largo de la tramitación del PGOU, como Anexos a la presente Memoria General, y en los que se han ido incluido, con el fin de un mejor análisis y comprensión de las determinaciones definitivas establecidas por el PGOU, tanto las peticiones municipales de aclaraciones efectuadas en algunos casos a dichos informes, como su contestación. No obstante, en el acuerdo de la CPOTU se exige la supresión de los mismos al considerar que se trata de una información parcial de la tramitación que puede llevar a errores de interpretación.

Como conclusión, todos los informes referidos se pueden considerar como favorables, aunque algunos de ellos impongan o recomienden una serie de condicionantes, los cuales se entienden recogidos en el presente documento del PGOU de La Malahá, tras lo explicitado en el art. siguiente.

Por último, se realizó comunicación a los Ayuntamientos colindantes; en este caso: Ventas de Huelma, Escuzar, Alhendín, Las Gabias y Chimeneas

ARTICULO 4.1.7.MG.- DOCUMENTO DE CAMBIOS SUSTANCIALES.

No obstante el carácter favorable condicionado del informe de la Administración Hidráulica Andaluza, en referencia a las medidas a tomar en el planeamiento para las zonas inundables; así como el de la Consejería de Cultura, en referencia a la categoría de suelo del sector del suelo urbanizable de "Los Baños"; se redactó un nuevo documento de PGOU donde se plantearon una serie de cambios sustanciales al documento aprobado inicialmente, los cuales se reflejan a continuación:

1.- Supresión del sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-M2, por cuanto según el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado para el PGOU, son inundables al ser atravesados por el barranco del Chopo. Pasan a clasificarse como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de los ámbitos especialmente protegidos por legislación

específica debido a la inundabilidad antes comentada.

2.- Supresión del sistema general de equipamientos denominado SGE-SUBO-M1, igualmente debido a su inundabilidad.

Pasan a incluirse en el suelo urbanizable no sectorizado SUBNS-M1.

3.- Cambio de categoría del suelo urbanizable ordenado SUBO-M1, por imposición de la Consejería de Cultura, en tanto no se realicen y obtengan su visto bueno los sondeos arqueológicos a realizar en el ámbito del yacimiento de los “Baños de la Malahá”.

Se pasa a suelo urbanizable sectorizado, que pasará a denominarse SUBS-M2, al cual se le adscribe, para su obtención, el sistema general de zonas verdes denominado SG-ZV - SUBS-M2.

4.- Redelimitación del área de suelo urbanizable no sectorizado SUBNS-M1, extrayendo un ámbito de suelo situado al norte del mismo por sus características naturales (pasa a suelo no urbanizable de carácter natural o rural); así como por la incorporación del suelo reflejado en el apdo. 2 anterior.

5.- Redelimitación del área de suelo urbanizable no sectorizado SUBNS-M2, extrayendo el suelo deslindado como vía pecuaria “Vereda del Camino Viejo de Granada”, que pasa a clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

6.- Supresión de la ordenación potestativa que el PGOU efectúa de la UE-M3 (O), pasándola a UE-M3 “sin ordenar”, y estableciendo que dicha ordenación se efectuará mediante Plan Especial, con informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

7.- Señalización de los ámbitos delimitados como yacimientos arqueológicos por la Consejería de Cultura (Los Baños y Las Salinas), así como de la arquitectura defensiva “Torre de La Malahá”.

Dicho documento fue aprobado y nuevamente expuesto al público tras el acuerdo plenario de fecha 10-5-2010.

ARTICULO 4.1.8.MG.- DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

Tras todo lo anterior, se reelabora el documento presentado para la obtención de su Aprobación Provisional por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de La Malahá.

Inexistencia de cambios sustanciales.

Tras la constatación e incorporación de las alegaciones referentes al documento de “cambios sustanciales”, el planeamiento ultimado tras ello y que se presenta para ser aprobado provisionalmente **NO INCORPORA NUEVOS CAMBIOS SUSTANCIALES** respecto al expuesto con anterioridad, por lo que no procedería una nueva exposición pública previamente a su aprobación provisional.

Modelo territorial.

En base a lo anterior así como a los resultados de las exposiciones públicas referidas, se constata que el modelo territorial no ha sufrido alteraciones de importancia durante la redacción del presente documento, habiéndose limitado únicamente a ajustes concretos.

Ratificación de informes.

Posteriormente a la aprobación provisional y tras la recepción de los informes solicitados que tengan carácter vinculante, para su ratificación si procede, de los distintos organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que informaron el documento de aprobación inicial, así como a la obtención del Informe de Valoración Ambiental del PGOU, se solicitará la Aprobación Definitiva de dicho PGOU a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

ARTÍCULO 4.1.9.MG.- NUEVO DOCUMENTO DE CAMBIOS SUSTANCIALES TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Tras el recibido de la ratificación de los informes sectoriales comentados en el artículo anterior, así como del establecimiento de objetivos de la nueva corporación municipal, se reelabora de forma definitiva el documento, con el fin de solicitar su aprobación definitiva por la

administración competente.

No obstante lo anterior, y debido a que las modificaciones operadas en el documento suponen “cambios sustanciales”, aunque sin modificar el modelo territorial ya determinado, es oportuno una nueva exposición pública.

Los cambios sustanciales en el documento son, de forma general, los siguientes:

- supresión, de los suelos urbanizables no sectorizados, los terrenos inundables para el periodo de retorno de 500 años (T-500), pasándolos a suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- supresión de la parte del Sistema General de Espacios Libres SGZV-SUBS-M2 afectada igualmente por la T-500, pasándola a suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- redefinición del sector industrial SUBO-M1 en el sentido de suprimir las referencias a parque logístico, posibilidad de incluir servicios aduaneros, etc, reconduciéndolo únicamente a suelo industrial para la producción, almacenamiento y distribución de mercancías.
- supresión de la compatibilidad de usos previstos en algunos sectores, referente a la posibilidad de implantación de usos residenciales.
- reelaboración de los coeficientes de ponderación y por lo tanto, de los aprovechamientos medios de la totalidad de áreas y sectores delimitados por el PGOU.
- reestructuración de la zona de tres plantas prevista en la c/ Real, así como del Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- concretar la delimitación de zonas degradadas en aplicación del art. 75 d) de la LOUA.

Dicho documento fue aprobado nuevamente y expuesto al público tras el acuerdo plenario de fecha 29-12-11.

ARTICULO 4.1.10.MG.- 2º DOCUMENTO DE CAMBIOS SUSTANCIALES TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Tras las nuevas consideraciones y requerimientos elaborados por el Organismo competente en materia de aguas acerca de la falta de justificación efectiva del suministro hídrico del sector SUBO-M1 (suelo urbanizable ordenado industrial), el cual viene vinculado a la ordenación pormenorizada del mismo; se considera conveniente prever el cambio de categoría de dicho suelo urbanizable, pasándolo a sectorizado. Posteriormente, y una vez justificado dicho suministro hídrico, se procederá a la redacción de la ordenación pormenorizada (desarrollo) del referido sector.

Igualmente, esta modificación en la categoría del suelo urbanizable viene a suponer un cambio importante del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, por lo que se considera oportuna una nueva exposición pública del documento del PGOU.

Los cambios operados en el documento y que, a criterio del equipo redactor, no producen cambios sustanciales, fueron aprobados y expuestos al público tras el acuerdo plenario de 21-6-2012. Dicha exposición pública obedece a garantizar derechos de información pública a terceros y no a que se hayan producido cambios sustanciales en el modelo territorial.

Son, de forma general, los siguientes:

- cambio de la categoría de suelo urbanizable industrial, pasándolo de ordenado a sectorizado.
- modificación en la catalogación de los inmuebles de carácter etnológico.

ARTICULO 4.1.11.MG.- RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Referente a la exposición pública del documento de Aprobación Inicial del PGOU y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, cabe señalar que se recibieron un total de 12 alegaciones, las cuales se han informado motivadamente de forma individualizada por el equipo redactor, realizando así mismo, una propuesta de resolución al Pleno Municipal. (apdo. A.1.a.-)

Dicho informe se adjunta en el ANEXO 1 a esta Memoria General: "Informe de Alegaciones".

En cuanto a la nueva exposición pública que se realizó para el "Documento de Cambios Sustanciales" (art. 4.1.7.MG.-), se recibieron un total de 4 alegaciones, informadas motivadamente por el equipo redactor y proponiendo la correspondiente resolución al Pleno Municipal. (apdo. A.1.b.-)

Dicho informe se adjunta de la misma forma, en el ANEXO 1 a esta Memoria General: "Informe de Alegaciones".

En cuanto al documento a que hace referencia el art. 4.1.9.MG.- "Nuevo documento de cambios sustanciales tras la aprobación provisional", recibió una alegación, la cual se informa motivadamente por el equipo redactor y se propone la correspondiente resolución al Pleno Municipal. (apdo. A.1.c.-)

Dicho informe se adjunta de la misma forma, en el ANEXO 1 a esta Memoria General: "Informe de Alegaciones".

En cuanto al documento que hace referencia el art. 4.1.10 MG.- "2º documento de cambios sustanciales tras la aprobación provisional", no ha recibido ninguna alegación.

Para finalizar, en cuanto al "Documento de PGOU para subsanación Acuerdo CPOTU", a que hace referencia el artículo siguiente, fue aprobado por el Pleno de fecha 29-1-2015 y sometido a información pública, anunciado en el B.O.P. de fecha 5-2-2015 y periódico ideal de fecha 9-2-2015.

Según la Secretaría Municipal, no se han recibido alegaciones a dicho documento.

ARTÍCULO 4.1.12.MG.- DOCUMENTO DE PGOU PARA SUBSANACIÓN ACUERDO CPOTU.

Tras el análisis del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de abril de 2013, en el cual se aprobó definitivamente de forma parcial el PGOU, y tras la toma de decisiones por parte del Ayuntamiento respecto a las deficiencias explicitadas en dicho

acuerdo, se redacta un nuevo documento de PGOU, del cual se exponen a continuación los principales cambios operados respecto al anterior:

- reestructuración de la delimitación de las distintas calificaciones de suelo (plano O.3) adecuándolas a las preexistentes en las NN.SS. (art. 1.4.3.MG.-).
- redelimitación del ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUBS-M3, clasificándose únicamente como tal la superficie prevista para las necesidades industriales del municipio (59.633 m²), por no justificarse una previsión de mayor superficie y que no tenga cabida en los suelos industriales del entorno, constituidos por los polígonos Profitegra y Marchelhendin. La edificabilidad global se reajusta a 0'55 m²/m² frente al 0'60 antes prevista. (art. 1.4.2.MG.-).
El resto del suelo sectorizado que se incluía en el SUBS-M3 (603.001 m²) pasa a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado (SUBNS-M5), con usos incompatibles el residencial, el turístico y el terciario.
- supresión de las tipologías edificatorias, que aún contempladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, suponen, a criterio de la CPOTU, tipologías residenciales como es el caso de las casas rurales y cualquier otra tipología de alojamiento turístico de carácter individual y tipologías semejantes a las de uso residencial. (art. 1.4.2.MG.-).
- redelimitación de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado con el fin de acreditar el respeto al dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y las zonas inundables, así como su clasificación como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica. (art. 1.4.2.MG.-).
- reestructuración del Sistema General de Espacios Libres. (art. 3.1.2.C-1.MG.-)
- reestructuración de las zonas de suelo urbano y justificación del cálculo de las determinaciones urbanísticas de las mismas. (art. 3.1.2.D.1.MG.-)

- cambio de categoría, dentro del suelo urbano, de los suelos en transición o no consolidados ordenados a suelos no consolidados sujetos a lo previsto en el art. 17 LOUA, de los ámbitos que no cuenten con aprobación definitiva del instrumento de reparto de cargas y beneficios. (art. 3.1.5.MG.-)
- incorporación de la UE-3 proveniente de las NN.SS. como suelo urbano no consolidado en transición (denominado M3), por tener aprobado tanto el instrumento de ordenación como el de reparto de cargas y beneficios; y que debido a un error no se recogió anteriormente.
- reestructuración de la normativa de usos, aunando los correspondientes al suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. (art. 3.2.3.MG.-)
- incorporación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización a la Normativa Urbanística del PGOU, reestructurando esta a tal efecto.
- corrección de una serie de artículos correspondientes a la Normativa Urbanística, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

El presente documento, tras su aprobación plenaria, deberá someterse a exposición pública durante el plazo mínimo de un mes, para recibido de alegaciones.

Sobre el mismo se han recibido informes sectoriales del Ministerio de Fomento (afecciones del aeropuerto de Granada-Jaén), Ministerio de Defensa (aeródromo de Armilla) y de la Consejería competente en materia de aguas.

ARTÍCULO 4.1.13.MG.- DOCUMENTO DE PGOU PARA SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO DE 17-5-2016.

El documento descrito en el artículo anterior, presentado para aprobación definitiva, es informado previamente a ello por el Servicio de

Urbanismo, señalando una serie de inadecuaciones que hacen, que una vez subsanadas, se deba proceder a una nueva aprobación plenaria y exposición pública.

Las principales modificaciones operadas en el documento respecto al anterior tratan de justificar, basadas en el parcelario catastral y en la edificabilidad existente, los cambios en los parámetros urbanísticos de las calificaciones en la ciudad consolidada. Igualmente se justifican los coeficientes utilizados para el cálculo, a su vez, del coeficiente de área o sector y por consiguiente del aprovechamiento medio, teniendo en cuenta no superar una diferencia del 10% entre los distintos sectores del suelo urbanizable. Para finalizar, se debe eliminar cualquier referencia a la Ley de Turismo en el sector turístico SUBS-M2, así como la posibilidad de implantación de usos terciarios tanto en el sector turístico como en el sector industrial (SUBS-M3).

Granada, octubre de 2016



Por el equipo redactor:
Arturo Abril Sánchez, arquitecto

ANEXO 1:
INFORME DE ALEGACIONES

ANEXO 1 A LA MEMORIA GENERAL:

A1.a.- INFORME DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, durante el periodo de exposición al público se presentaron 12 alegaciones, afectando a aspectos diversos del Plan General de Ordenación Urbanística que se aprobó inicialmente, además de 2 de ellas fuera del plazo establecido al efecto.

Las 12 alegaciones presentadas en plazo se han estudiado individualmente con la finalidad de poder incluir en el documento de Aprobación Provisional todos aquellos aspectos que mejoren el desarrollo del PGOU o que subsanen errores documentales en los que se pudiese haber incurrido. Para cada una de las alegaciones se ha elaborado un informe motivado en el que se resume el contenido de la alegación, se razonan las consideraciones que sobre el mismo formulamos los redactores del PGOU y se propone una resolución de aceptación o no aceptación sobre la que debe pronunciarse la Corporación Municipal.

Se resume a continuación el sentido de las propuestas de resolución a las alegaciones presentadas:

Alegaciones totales:	12
Propuesta de estimación:	2
Propuesta de estimación parcial:	0
Propuesta de desestimación:	10

Se incluye a continuación un informe individualizado y motivado de cada una:

ALEGACIÓN nº 1

Nº de Registro: 316

Fecha de entrada: 04-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Francisco Javier Carrión Sánchez, con DNI: 24.174.055-C, y dirección en Plaza S. Isidro, nº1, 5ºF, Granada.

OBJETO:

La clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de la franja existente entre la carretera A-395 y el sector SUBS-M2.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto la franja en cuestión, así como el propio sector SUBS-M2, al que pretende incorporarse, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable debido a su inundabilidad, según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU y posterior informe al respecto de la Agencia Andaluza del Agua.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 2

Nº de Registro: 360

Fecha de entrada: 09-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Francisco Moreno Moreno, con DNI: 24.118.077-R , y dirección en c/
Manuel de Falla, nº 13, Churriana de la Vega.

OBJETO:

La clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los terrenos
situados en el Cerro de Digúdia (conocido como Cerro de Joaquinico).

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado, toda vez que debido a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, no es posible, en el municipio de La Malahá, la previsión de nuevos suelos residenciales en tanto no se vayan consolidado y edificando los hasta ahora previstos.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 3

Nº de Registro: 370

Fecha de entrada: 11-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Eduardo Rodríguez Urbano, con DNI: 44.274.367-B.

OBJETO:

La clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de los terrenos situados en el Cerro de Digúdia (conocido como Cerro de Joaquinico).

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado, toda vez que debido a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, no es posible, en el municipio de La Malahá, la previsión de nuevos suelos residenciales en tanto no se vayan consolidado y edificando los hasta ahora previstos.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 4

Nº de Registro: 374

Fecha de entrada: 11-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Javier Gamez Moya, con DNI: 44.272.833-H, y dirección en c/ Isabel Allende, nº8 de La Malahá.

OBJETO:

La previsión de tres alturas para las edificaciones y terrenos situados en la avda. Andalucía.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto en dicha zona no existen en la actualidad edificaciones de tres alturas, lo que nos llevaría a entrar en discordancia con lo previsto en el art. 9.B) de la LOUA en referencia al mantenimiento, en lo sustancial, de las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la altura de dos plantas prevista en el documento.

ALEGACIÓN nº 5

Nº de Registro: 372

Fecha de entrada: 11-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Rafael Pertiñez Urbano, con DNI: 74.579.239-M, y dirección en c/ Clavelitos, nº 17, La Malahá.

OBJETO:

El cambio de categoría del suelo urbano de su propiedad, pasándolo a consolidado por cuanto ha cumplido las obligaciones urbanísticas, ordenándolo y desarrollándolo.

INFORME:

Procede la estimación de lo solicitado, una vez verificadas con los técnicos municipales las razones del alegante.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Estimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, clasificando el terreno de su propiedad como suelo urbano con la categoría de consolidado.

ALEGACIÓN nº 6

Nº de Registro: 371

Fecha de entrada: 11-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Antonio Dieguez Fernández, con dirección en c/ Trepas, nº 5,
La Malahá.

OBJETO:

La eliminación de la calificación como zona verde, de parte del terreno de su propiedad, situado en c/ Trepas, por cuanto impediría el acceso al solar y edificación que actualmente se construye, previendo en su lugar un vial para acceso tanto del referido solar como de los nuevos que se creen como consecuencia del desarrollo del área.

INFORME:

Procede la estimación de lo solicitado por cuanto se procura una mejor articulación del área, ya dotada de zonas verdes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Estimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, eliminando la localización de la referida zona verde, aunque dejando diferida la ordenación del área a un futuro planeamiento de desarrollo.

ALEGACIÓN nº 7

Nº de Registro: 373

Fecha de entrada: 11-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Jose Luis Castillo González, con DNI: 24.213.332-J, y dirección en c/
Puerta del Temple, La Malahá.

OBJETO:

La clasificación como suelo urbanizable sectorizado, del terreno existente entre la carretera A-395 y el sector SUBS-M2.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto la franja en cuestión, así como el propio sector SUBS-M2, al que pretende incorporarse, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable debido a su inundabilidad, según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU y posterior informe al respecto de la Agencia Andaluza del Agua.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 8

Nº de Registro: 377

Fecha de entrada: 14-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D^a. Rosa Moreno Salas y otros, con DNI: 23.602.555-R, y dirección en c/ Real, nº 34. La Malahá.

OBJETO:

La anulación de las alineaciones propuestas en la margen derecha de la c/ Real (nºs 34 a 46), manteniendo las existentes.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto es objetivo municipal el ensanchamiento de la c/ Real en dicho tramo, partiendo de la preservación de la propia plataforma de la carretera por motivos de seguridad y organización vial, entre otros.

El aprovechamiento urbanístico lucrativo de cada solar se respetará, por lo que se actuará por el mecanismo de la “acumulación de volumen” según se regula las Ordenanzas Municipales de Edificación del PGOU.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la rectificación de las alineaciones previstas en el documento.

ALEGACIÓN nº 9

Nº de Registro: 386

Fecha de entrada: 14-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Antonio Villegas Linares y otra, con DNI: 23.515.939-A, y dirección en c/ San Rafael nº 12, La Malahá.

OBJETO:

La anulación de las alineaciones propuestas en la c/ San Rafael (nºs 12 y 16), manteniendo las existentes.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto es objetivo municipal el ensanchamiento de la c/ San Rafael en dicho tramo. El aprovechamiento urbanístico lucrativo de cada solar se respetará, por lo que se actuará por el mecanismo de la “acumulación de volumen” según se regula las Ordenanzas Municipales de Edificación del PGOU.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la rectificación de las alineaciones previstas en el documento.

ALEGACIÓN nº 10

Nº de Registro: 385**Fecha de entrada:** 14-04-2008**PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:**

D. Salvador Romano Correa, en representación de la mercantil Suspiro Cruz del Correo S.L., con CIF:B-13375118, y dirección en c/ Sederos, nº 2, Granada 18005

OBJETO:

La clasificación, como suelo urbanizable sectorizado, de tres bolsas de terreno, sin perjuicio del incumplimiento de las determinaciones establecidas por el POTA en referencia a los límites poblacionales y territoriales a respetar por los planes generales; todo ello en base a la estratégica ubicación del municipio de La Malahá, en una encrucijada de dos grandes polígonos industriales.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado, toda vez que debido a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, no es posible, en el municipio de La Malahá, la previsión de nuevos suelos residenciales en tanto no se vayan consolidado y edificando los hasta ahora previstos.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 11

Nº de Registro: 375

Fecha de entrada: 14-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Sebastian Lorenzo Villegas y otros, con DNI: 74.618.819-B, y dirección en c/ Barrio Nuevo, nº3, La Malahá.

OBJETO:

La clasificación como suelo edificable, de unos terrenos de su propiedad, con el fin de albergar futuros crecimientos naturales del núcleo urbano, al situarse de forma contigua al mismo.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado, toda vez que debido a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, no es posible, en el municipio de La Malahá, la previsión de nuevos suelos residenciales en tanto no se vayan consolidado y edificando los hasta ahora previstos.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 12

Nº de Registro: 376

Fecha de entrada: 14-04-2008

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Antonio Martín Muñoz, con DNI: 23.570.881-K, y domicilio en c/ Tres de Abril, nº1, La Malahá.

OBJETO:

La clasificación, como suelo urbano consolidado, de una parcela de su propiedad y ya edificada, prevista por el plan como suelo urbanizable.

INFORME:

El terreno en cuestión se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, incluido en un ámbito ordenado en transición, a falta de ejecutar la urbanización.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitando en el informe, manteniendo los terrenos del alegante como suelo urbano no consolidado.

A1.b.- INFORME DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE CAMBIOS SUSTANCIALES.

Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, durante el periodo de exposición al público se presentaron 11 alegaciones, afectando a aspectos diversos del Documento de Cambios Sustanciales del PGOU. Reseñar que de todas ellas, un total de 7 afectan a aspectos del PGOU que no han sufrido cambios tras el documento aprobado inicialmente, -concretamente todas ellas se refieren a la rectificación de alineaciones del margen derecho de la c/ Real- y por tanto, no han sido sometidos a exposición pública. Son las efectuadas por D. Antonio Moreno Jiménez, D^a Rosa Moreno Salas, D. Antonio Martín Martín, D^a Rosario Sánchez Navarro, D^a Francisca López Pérez, D^a Concepción Dieguez López y D^a Francisca Bimbela García.

Las 4 alegaciones restantes se han estudiado individualmente, aunque todas ellas afectan al mismo aspecto del PGOU, cual es la desclasificación del sector SUBS-M2. Para cada una de las alegaciones se ha elaborado un informe motivado en el que se resume el contenido de la alegación, se razonan las consideraciones que sobre el mismo formulamos los redactores del PGOU y se propone una resolución de aceptación o no aceptación sobre la que debe pronunciarse la Corporación Municipal.

Se resume a continuación el sentido de las propuestas de resolución a las alegaciones presentadas:

Alegaciones totales:	4
Propuesta de estimación:	0
Propuesta de estimación parcial:	0
Propuesta de desestimación:	4

Se incluye a continuación un informe individualizado y motivado de cada una:

ALEGACIÓN nº 1

Nº de Registro: 344

Fecha de entrada: 24-06-2010

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D^a. Genoveva Urbano Bimbela, con DNI: 24.148.791-X, y domicilio en c/ Carretera de Alhama, Km 12'5, La Malahá.

OBJETO:

El mantenimiento, como suelo urbanizable sectorizado, del sector SUBS-M2.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto los terrenos en cuestión, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable debido a su inundabilidad, según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU y posterior informe al respecto de la Agencia Andaluza del Agua.

Respecto a los suelos no sectorizados, será en la formulación y tramitación de los correspondientes planes de sectorización, cuando se establezcan las posibilidades de su paso a suelo urbanizable sectorizado o por el contrario, su paso a suelo no urbanizable.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 2

Nº de Registro: 338

Fecha de entrada: 24-06-2010

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D^a. Aurora Cantal Guijarro, con DNI: 24.126.008-C, y domicilio en c/ San Isidro, nº 3, La Malahá.

OBJETO:

El mantenimiento, como suelo urbanizable sectorizado, del sector SUBS-M2.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto la franja en cuestión, así como el propio sector SUBS-M2, al que pretende incorporarse, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable debido a su inundabilidad, según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU y posterior informe al respecto de la Agencia Andaluza del Agua.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 3

Nº de Registro: 337

Fecha de entrada: 24-06-2010

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D^a. Asunción Dieguez Aguilar, con DNI: 24.110.523-Z, y dirección en Avda. Andalucía, nº 8, La Malahá.

OBJETO:

La clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de la franja existente entre la carretera A-395 y el sector SUBS-M2.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto la franja en cuestión, así como el propio sector SUBS-M2, al que pretende incorporarse, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable debido a su inundabilidad, según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU y posterior informe al respecto de la Agencia Andaluza del Agua.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ALEGACIÓN nº 4

Nº de Registro: 344

Fecha de entrada: 25-06-2010

PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:

D. Jose Luis Castillo González, con DNI: 24.213.332-J, y dirección en c/ Puerta del Temple, nº 16, La Malahá.

OBJETO:

La clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de la franja existente entre la carretera A-395 y el sector SUBS-M2.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado por cuanto la franja en cuestión, así como el propio sector SUBS-M2, al que pretende incorporarse, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable debido a su inundabilidad, según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU y posterior informe al respecto de la Agencia Andaluza del Agua.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

A1.c.- INFORME DE ALEGACIONES AL NUEVO DOCUMENTO DE CAMBIOS SUSTANCIALES.

Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, durante el periodo de exposición al público se ha presentado una sola alegación, solicitando la clasificación de nuevos suelos como urbanizables con la categoría de “no sectorizado”.

Sobre dicha alegación se ha elaborado un informe motivado en el que se resume el contenido de la misma, se razonan las consideraciones que formulamos los redactores del PGOU y se propone una resolución de no aceptación, sobre la que debe pronunciarse la Corporación Municipal.

ALEGACIÓN nº 1

Nº de Registro: 29**Fecha de entrada:** 13-01-2012**PERSONA O ENTIDAD (nombre y domicilio) QUE LA PRESENTA:**

D. Julián Romero Consulting S.L., con CIF B-18355347 y domicilio social en c/ Sederos, nº 2, bajo, de Granada (C.P. 18005); representado por D. José Julián Romero (DNI 24.122.941-N).

OBJETO:

La clasificación, de parte del terreno de que consta una finca de su propiedad, como suelo urbanizable no sectorizado. Dicha finca, cuya referencia catastral es 18127A002000810000HF, cuenta con una superficie de 711.524 m².

La alegación se basa en la desclasificación, que el PGOU expuesto al público, ha determinado sobre terrenos previamente clasificados como "suelo urbanizable no sectorizado", debido a su inclusión en la zona inundable de periodo de retorno de 500 años; solicitando que la superficie desclasificada por ese motivo, se vuelva a incorporar sobre terrenos de su propiedad.

INFORME:

Procede la desestimación de lo solicitado en base a lo siguiente:

- no es un objetivo urbanístico general, ni por otra parte, el PGOU lo incorpora entre los suyos, el mantenimiento de una cuantificación determinada de la superficie de suelo urbanizable no sectorizado, debiéndose ésta clasificación a criterios de proximidad y continuidad con el núcleo urbano existente.
- abundando en lo anterior, y aunque el alegante no precia el uso que propone para los terrenos, la ubicación de los mismos se encuentra muy alejada, en el momento actual, del núcleo de La Malahá.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Desestimar la alegación en base a lo explicitado en el informe, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos objeto de la alegación.

ANEXO 2:

SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS PARA ABASTECIMIENTO HUMANO



Ayuntamiento de La Malahá (Granada)
C./ Real 8. C.P. 18.130
Tfno.: 958.58.71.01 Fax: 958.58.73.77

Área de Urbanismo

Referencia: Suficiencia hídrica del P..G.O.U. de La Malahá

SUFICIENCIA HÍDRICA PARA EL DESARROLLO DEL P.G.O.U. DE LA MALAHÁ

Se justifica a continuación la suficiencia hídrica para la dotación de los nuevos sectores propuestos para desarrollarse en el PGOU de La Malahá. Para ello, se tendrán en cuenta el consumo municipal de agua actual, la dotación de agua potable con que cuenta el municipio y la previsión de consumo que necesita cada uno de los sectores propuestos en el planeamiento con aprobación provisional.

La Malahá se abastece de un pozo propio situado en Otura y además recibe una pequeña cantidad de agua de la Mancomunidad de aguas del río Dílar.

En función de todo lo anterior se obtienen los siguientes datos:

1.- CONCESIÓN ACTUAL DEL POZO AGUAS DE OTURA.

La concesión de aguas por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para esta localidad es de **7,30 l/seg** (anuncio en el B.O.P. nº 75 de 4 de abril de 2.002). Esto supone un abastecimiento anual de 230.212,80m³/año a través de dicho pozo ubicado en Otura.

2.- CONCESIÓN ACTUAL DE AGUAS MANCOMUNIDAD DE AGUAS DEL RÍO DÍLAR.

La dotación de aguas proveniente de la Mancomunidad de Aguas del Río Dílar se estima aproximadamente en **1,50 l/seg** (dato conservador, siendo superior en la realidad). Realmente no existe constancia fiable de la cantidad exacta que entra de este manantial, ya que es variable a lo largo de todo el año.

Esto supone una aportación anual estimada de 47.304m³/año.

3.- DOTACIÓN DE AGUAS DISPONIBLE.

Por tanto se cuenta con una dotación total de **8,80 l/seg.**

4.- CONSUMO ACTUAL DE AGUA ANUAL.

El gasto de agua anual de este municipio según los datos de consumos de contadores que se adjunta asciende a la cantidad de 94.657m³/año (20.720m³ en el primer trimestre de 2.008, 23.790m³ en el segundo, 28.053m³ en el tercero y 22.094m³ en el cuarto trimestre). Esto arroja un consumo anual de **3,00l/seg.**



Ayuntamiento de La Malahá (Granada)
C.P. 18.130
C/ Real 8.
Tfno.: 958.58.71.01 Fax: 958.58.73.77

Área de Urbanismo

5.- PROPUESTA DE NUEVOS DESARROLLOS PREVISTA EN EL P.G.O.U. EN REDACCIÓN.

El incremento de nuevas viviendas que propone el P.G.O.U. es el siguiente independizando el mismo por sectores y áreas de desarrollo:

5.1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN:

5.1.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-M1:

La densidad máxima de viviendas propuesta por el P.G.O.U. en esta unidad de ejecución es de 14 viviendas. De acuerdo al cuadro N-1.7 del Plan hidrológico (con frontera del año 2.012 y las características del municipio de La Malahá), considerando actividad industrial baja, se suponen 220 litros por persona y día. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

14 viv x 2,4 hab/viv x 220 litros/hab/día = 7.392 litros/día = 0,086 litros/seg.

5.1.2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-M2:

La densidad máxima de viviendas propuesta por el P.G.O.U. en esta unidad de ejecución es de 97 viviendas. De acuerdo al cuadro N-1.7 del Plan hidrológico (con frontera del año 2.012 y las características del municipio de La Malahá), considerando actividad industrial baja, se suponen 220 litros por persona y día. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

97 viv x 2,4 hab/viv x 220 litros/hab/día = 51.216 litros/día = 0,593 litros/seg.

5.1.3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-M3 (O):

El uso en este sector es hotelero, y por tanto la ficha de desarrollo del PGOU indica un número máximo de viviendas, por analogía se supone en este estudio que cada 150m² de techo de este uso podría equivaler a una vivienda. Puesto que se prevé que se desarrollen 1.125m² de techo, se supone asimilable a 12 viviendas. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

8 viv x 2,4 hab/viv x 220 litros/hab/día = 4.224 litros/día = 0,049 litros/seg.

5.2.- SUELO URBANIZABLE:

5.2.1.- SUELO URBANIZABLE SUBO-M1 (Los Baños):

El uso en este sector es hotelero, y por tanto la ficha de desarrollo del PGOU indica un número máximo de viviendas, por analogía se supone en este estudio que cada 150m² de techo de este uso podría equivaler a una vivienda. Puesto que se prevé que se desarrollen 23.177,40m² de techo, se supone asimilable a 155 viviendas. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

155 viv x 2,4 hab/viv x 220 litros/hab/día = 81.840 litros/día = 0,947 litros/seg.



Ayuntamiento de La Malahá (Granada)
C/ Real 8. C.P. 18.130
Tfno.: 958.58.71.01 Fax: 958.58.73.77

Área de Urbanismo

5.2.2.- SUELO URBANIZABLE SUBO-M2:

En este sector se propone uso industrial en el nuevo PGOU. Dadas las dimensiones del mismo, se deja la justificación de la suficiencia hídrica al promotor de este desarrollo, el cual deberá justificar la misma con anterioridad a la aprobación provisional del planeamiento en redacción. Teniendo en cuenta lo indicado en el art. 13.1 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, se supone una demanda de agua para un nuevo polígono industrial de 4.000m³/Ha/año, con ese dato se obtiene el siguiente resultado:

$$510.996\text{m}^2 \times 400/\text{m}^2/\text{año} = 204.398.400/\text{año} = 6,481/\text{seg.}$$

Este dato no se incluye dentro de las conclusiones, puesto que su justificación de abastecimiento correrá a cargo del promotor del desarrollo del sector.

5.2.3.- SUELO URBANIZABLE SUBS-M1:

El uso en este sector es terciario, y por tanto la ficha de desarrollo del PGOU no indica un número máximo de viviendas, por analogía se supone en este estudio que cada 150m² de techo de este uso podría equivaler a una vivienda. Puesto que se prevé que se desarrollen 6.772,15m² de techo, se supone asimilable a 46 viviendas. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

$$46 \text{ viv } \times 2,4 \text{ hab/viv } \times 220 \text{ litros/hab/día} = 24.288 \text{ litros/día} = 0,281 \text{ litros/seg.}$$

5.2.4.- SUELO URBANIZABLE SUBS-M2:

El uso en este sector es terciario, y por tanto la ficha de desarrollo del PGOU no indica un número máximo de viviendas, por analogía se supone en este estudio que cada 100m² de techo de este uso podría equivaler a una vivienda. Puesto que se prevé que se desarrollen 31.055,20m² de techo, se supone asimilable a 207 viviendas. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

$$207 \text{ viv } \times 2,4 \text{ hab/viv } \times 220 \text{ litros/hab/día} = 109.296 \text{ litros/día} = 1,27 \text{ litros/seg.}$$

5.3.- SUELOS EN DESARROLLO EN EL MOMENTO DE APROBACIÓN DEL NUEVO P.G.O.U.:

5.3.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6:

Desarrollada de acuerdo a las previsiones de las NNSS en vigor y las estipulaciones de la LOUS, cuenta a día de la fecha con aprobación definitiva y la densidad máxima de viviendas propuesta en su desarrollo asciende a 97 viviendas. De acuerdo al cuadro N-1.7 del Plan hidrológico (con frontera del año 2.012 y las características del municipio de La Malahá), considerando actividad industrial baja, se suponen 220 litros por persona y día. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

$$97 \text{ viv } \times 2,4 \text{ hab/viv } \times 220 \text{ litros/hab/día} = 51.216 \text{ litros/día} = 0,593 \text{ litros/seg.}$$



Ayuntamiento de La Malahá (Granada)
C/ Real 8. C.P. 18.130
Tfno.: 958.58.71.01 Fax: 958.58.73.77

Área de Urbanismo

5.3.2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4:

Desarrollada de acuerdo a las previsiones de las NNSS en vigor y las estipulaciones de la LOUA, cuenta a día de la fecha con aprobación provisional y está pendiente de informe de la agencia del agua y del servicio de carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la Junta de Andalucía. La densidad máxima de viviendas propuesta en su desarrollo asciende a 111 viviendas. De acuerdo al cuadro N-1.7 del Plan hidrológico (con frontera del año 2.012 y las características del municipio de La Malahá), considerando actividad industrial baja, se suponen 220 litros por persona y día. Suponiendo 2,4 habitantes por vivienda se obtiene el siguiente resultado:

$111 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 220 \text{ litros/hab/día} = 58.608 \text{ litros/día} = 0,678 \text{ litros/seg.}$

6.- CONCLUSIONES DEL INFORME:

Se resumen a continuación los consumos de cada uno de los nuevos desarrollos que anteriormente han sido expuestos individualizadamente.

	SECTOR	viviendas	habitantes/viv	litros/hab/día	
5.1.1.	UE-M1	14	2,4	220	7.392,00 l/día 0,086 l/seg
5.1.2.	UE-M2	97	2,4	220	51.216,00 l/día 0,593 l/seg
5.1.3.	UE-M3 (O)	8	2,4	220	4.224,00 l/día 0,049 l/seg
5.2.1.	SUBO-M1	155	2,4	220	81.840,00 l/día 0,947 l/seg
5.2.3.	SUBS-M1	46	2,4	220	24.288,00 l/día 0,281 l/seg
5.2.4.	SUBS-M2	207	2,4	220	109.296,00 l/día 1,265 l/seg
5.3.1.	UE-6	97	2,4	220	51.216,00 l/día 0,593 l/seg
5.3.2.	UE-4	111	2,4	220	58.608,00 l/día 0,678 l/seg

TOTAL CONSUMO EN NUEVOS DESARROLLOS (l/seg) 4,492

Atendiendo al consumo actual de agua anual de 94.657m3/año (3,00 l/seg), se podrían garantizar los 4,49l/seg necesarios para los nuevos desarrollos previstos en el PGOU en redacción con la dotación actual de agua de 8,80l/seg expuesta en el punto 3 de este informe. Se excluye de esta estimación de abastecimiento el sector SUBO-M2, que se autoabastecerá independientemente de la red de aguas municipal y cuya aportación será debidamente justificada por su promotor.

Se adjunta informe del dato de consumo anual de agua durante el ejercicio 2.008.
Informe que emito a los efectos que procedan en La Malahá, a 22 de Julio de 2.009.

El Arquitecto Técnico Municipal
Fdo.: Juan de Dios Rodríguez Moreno

C:\Tamborle\2009\malahá\09\garantía hídrica PGOU.doc

ANEXO 3:
PROGRAMAS DE VIGILANCIA Y CONTROL
AMBIENTAL.

ANEXO 3 A LA MEMORIA GENERAL:

PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del PGOU.

A continuación se adjuntan las “Medidas protectoras de aplicación directa”, las “Medidas de control y seguimiento” y las “Recomendaciones a considerar en los procedimientos de prevención ambiental de las actuaciones del planeamiento”, tomando como base las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental y del Informe Previo de Valoración Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente.

El Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, comprobará que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todos estas medidas ambientales; las cuales deberán recogerse debidamente presupuestadas y programadas en los distintos documentos que se presenten.

Si a través del presente Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento adoptará las medidas correctas oportunas.

Así mismo, como parte integrante del documento del PGOU, se adjunta el acuerdo viable de “Informe Previo de Valoración Ambiental”, relativo a la aprobación inicial del PGOU del municipio de La Malahá, efectuada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (Anexo 7 a la Memoria General).

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACION DIRECTA

De acuerdo con la valoración de impactos realizada, estas medidas se han centrado en aspectos que afectan a la nueva ocupación del suelo y forma en que se produce dicha ocupación. Se establecen una serie de medidas correctoras, que a continuación se exponen:

Protección de Aguas y Cauces:

- El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas no pueden afectar a la red de drenaje natural. Las obras de encauzamiento se realizarán en suelo consolidado como defensa ante inundaciones o en ocasiones muy justificadas.
- Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea la clasificación de los terrenos.
- Todos los proyectos de obra que afecten a cauces continuos ó discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas correctoras oportunas. Asimismo, cualquier actuación que se realice en la zona de protección y seguridad de un cauce deberá contar con un informe favorable de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- No se permitirán los vertidos de fuentes líquidos o sólidos o cualquier otra sustancia contaminante sobre los cauces de agua, estén secos o con corriente de agua. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco. No se permitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable, tan sólo y como excepción en suelo no urbanizable y con oportuno estudio hidrogeológico. Se establece la obligatoriedad de

determinar los umbrales de nocividad para la contaminación del agua y el aire con los medios técnicos adecuados. Para ello se recurrirá a los organismos o entidades capacitados para ello, tanto por parte de la Administración como por parte de los particulares.

- Todo vertido deberá contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En cualquier caso, dicho vertido deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- En las zonas de servidumbre de cauces de agua continuos o discontinuos se prohibirá la plantación de árboles a los propietarios sin la autorización de la administración competente.
- No se podrán levantar cercas y/o edificaciones en las zonas de cauce (desde el lecho hasta la línea de máxima avenida), y en los 5 m. de servidumbre, sin autorización pertinente.
- Las márgenes de los cauces públicos estarán sujetas a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura y una zona de policía de 100 m.. En esta última, se deberá solicitar autorización de las actividades y usos de suelo que determina el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- La instalación de actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas de abastecimiento, no podrá autorizarse hasta tanto no sea de cumplimiento las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas.

Protección de la Vegetación :

- Los espacios libres de carácter público deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. Así, deberán ser especies autóctonas, debiendo seleccionarse las pertenecientes a la serie climática imperante.
- Se prohíbe la tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación. La tala de árboles estará sujeta a la obtención de licencia municipal y a lo dispuesto en la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y su Reglamento de ejecución. Asimismo, se deberá evitar toda actuación que produzca degradación de riberas y cauces de cursos de agua, prohibiendo toda modificación de la vegetación arbustiva o herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos. Se establece una especial protección para las masas vegetales cuya densidad arbórea sea superior al 40%, quedando prohibida la construcción en estas zonas.
- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que este prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, es aconsejable establecer en el proyecto la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra este ejecutada y entre en funcionamiento, se encuentre definitivamente establecida.
- En particular, y para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador, en el borde urbano se establecerá la obligación de conservar en lo posible, el arbolado natural y de cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable. De igual forma, se podrían recuperar estos pies arbóreos para su utilización como plantas ornamentales

y/o restauración paisajística en otro tipo de actuaciones que se desarrollen en el municipio.

Protección del Paisaje :

- Las nuevas construcciones y rehabilitaciones de edificios rústicos que se realicen deberán adaptarse al ambiente en el que se sitúen, con el fin de evitar la introducción de nuevas tipologías discordantes, colores y texturas que rompan la armonía paisajística, tanto del entorno rural como del urbano. La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, y respetando el tipo de cubierta usual. Las alturas de cornisas, remates, miradores, y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición.
- Se prohibirán las construcciones con cubiertas que produzcan reflejos de sol, tengan brillo metálico o con color y/o texturas discordantes con los tonos naturales dominantes. Todos los proyectos a realizar incluirán un estudio de las fachadas colindantes, quedando prohibidos los conjuntos de viviendas que presenten un aspecto multicolor.
- Las naves y edificaciones industriales deberán localizar en su perímetro exterior una doble hilera de arbolado con objeto de disminuir su impacto visual.
- El trazado de las nuevas líneas eléctricas y conducciones de infraestructuras se llevarán a cabo de la manera más acorde con la estética de la población y mediante canalización subterránea. La red de comunicaciones deberá adaptarse a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
- Se debe prestar especial atención y prioridad a la eliminación de los "vacíos urbanos" presentes en el interior del núcleo para evitar la disgregación de las

edificaciones que resten continuidad en el recorrido del mismo. El mobiliario urbano se diseñará en función de la zona en donde se ubique.

- Para la localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos se deberá tener en cuenta las características topográficas y valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
- Las fachadas deberán estar “acabadas” y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
- La red de comunicaciones viarias que sea necesario construir se adaptará a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno. Asimismo, su trazado deberá evitar zonas de arbolado y de interés paisajístico.
- Las nuevas construcciones residenciales deberán prever en su diseño la posibilidad de colocación posterior de aparatos de aire acondicionado, captadores de energía solar, etc. Para ello deberían disponer en su fachada de elementos que lo posibiliten, sin romper la armonía de la misma ni de la cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.
- En suelo no urbanizable no se permitirá ninguna edificación que rompa la línea de horizonte que pueda contemplarse desde cualquier vía pecuaria, carretera o camino, o la instalación de otros elementos que limiten el campo visual y/o rompan la armonía del paisaje.
- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. y en general los carteles que atenten contra la naturaleza o el paisaje.

Protección de la Fauna :

- En la instalación de tendidos eléctricos deberán utilizarse dispositivos que impidan la eventual electrocución de la avifauna, siguiendo las

prescripciones del Decreto 194/90, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

- Deberá estar sujeta a licencia urbanística la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales. Estas instalaciones deberán permitir el paso de pequeños mamíferos y no contener dispositivos para su electrificación.

Sanidad Ambiental :

- Las actividades especificadas en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel. En todo caso, esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético. Deberá dotarse al Ayuntamiento de La Malahá (si no la tuviera) de una Ordenanza de Calificación Ambiental, tal como indica la citada Ley, que regule el desarrollo de las actividades recogidas como tales.
- En los inmuebles destinados a viviendas no se permitirán la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (dB) admitidos por la NBE-CA-88 o Código Técnico de Edificación . Del mismo modo los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 dB hacia el interior del edificio, el cual deberá estar provisto de sustancias absorbentes para la recepción acústica.
- Quedará prohibida la localización en suelo urbano o urbanizable de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado, a la vez que se fijará un

plazo de 3 años para el traslado de las existentes.

- Deberán utilizarse dispositivos correctores en el funcionamiento de actividades que puedan producir humos, polvos, olores, ruidos y vibraciones. Las actividades que necesiten almacenar o expender mercancías de fácil descomposición deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas para evitar la emisión de malos olores.
- La creación de vertederos y basureros estará sujeta a las Directrices del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos y Urbanos de la provincia de Granada. La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original.
- En todas las obras a realizar, se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma. Los solares y terrenos que estén en suelo urbano deberán estar vallados y cerrados, con dos metros de altura y materiales y espesores convenientes que aseguren la solidez y conservación en buen estado.
- Toda nueva vía de comunicación, deberá cumplir el Decreto 72/1.992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua, preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en el Código Técnico de Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Protección del Patrimonio Histórico-Artístico :

- En los edificios y elementos de interés, quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas, así como cualquier clase de antenas.

- La incoacción de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.
- El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el establecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico o su titularidad. A tal efecto el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro pérdida o destrucción. Notificará a la autoridad competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.
- En todos los edificios en general las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función.
- La aparición fortuita de restos arqueológicos deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, que informará a dicha Delegación Provincial en el plazo de 5 días. Esta podrá decretar la paralización de las obras y ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

Medidas de Protección en Suelo No Urbanizable :

- Las nuevas transformaciones agrícolas deberán evaluarse según lo dispuesto

en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, teniéndose que demostrar la disponibilidad de recursos hídricos, la estabilidad de los bancales u otras obras si las hubiese, así como un estudio de los impactos sobre el paisaje, suelo, hidrología superficial y vegetación. Las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos seguirán lo dispuesto en la legislación agraria.

- Se deberá vigilar la definición de los bordes del perímetro establecido en las zonas de transición entre el suelo no urbanizable y suelo urbano, de manera que se realicen de forma gradual e incorporando espacios libres que acompañen a la edificación, evitando la aparición de pantallas de edificación.
- A los proyectos de canteras que se intenten explotar dentro del término municipal, se les deberá exigir la aplicación de las medidas correctoras y planes de vigilancia en sus estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la ejecución de sus planes de restauración.
- Las construcciones de utilidad pública e interés social deberán justificar necesariamente la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable. Engloban los usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en si mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en un medio rural, como usos de restauración, turístico, de servicios, industriales y todos aquellas actividades que justifiquen la necesidad de emplazamiento en este tipo de suelo, o que necesiten una gran superficie de suelo para su instalación.
- Las licencias que se concedan para todo tipo de actividades y edificaciones en el suelo no urbanizable, deberán poner a disposición del ayuntamiento los Residuos Sólidos Urbanos, de manera que se mantengan hasta su entrega en condiciones de higiene y seguridad, quedando prohibido su abandono, vertido o eliminación incontrolada, de acuerdo con lo indicado en la Ley 10/1.998 de 21 de abril, de residuos, Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos urbanos de la Provincia de Granada y la Ordenanza Municipal

correspondiente.

- La instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se den alguno de los siguientes supuestos : que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo a la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretendan proteger huertas y regadíos, y las que dispongan instalaciones para su electrificación.
- En cualquier caso, cualquier actividad o construcción a implantar en este tipo de suelo estará sometida a Informe Ambiental, según lo dispuesto en la ley 7/2007.

Medidas Correctoras y Protectoras para la Ejecución de Construcciones : durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas :

- Cuando existan movimientos de tierras deberán realizarse riegos periódicos de toda la zona de la obra donde se produzcan movimientos de maquinaria pesada y camiones para evitar el polvo.
- Uso de maquinaria de construcción que cumpla la Directiva CEE en cuanto a niveles de emisión de ruidos. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberán estar dotados de los oportunos silenciadores, así como inspecciones acústicas periódicas.
- Las labores de arreglo y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada se llevarán a cabo en talleres apropiados fuera del recinto de las obras, o bien, serán realizadas en ellas tomando las precauciones necesarias para evitar los vertidos, destacando la recogida completa de los lubricantes y aceites en bidones, dispuestos a tal fin, y su posterior retirada por empresa especializada.
- Se deberá evitar la acumulación y dispersión de residuos, escombros y restos de materiales.
- Los residuos de obra serán transportados a vertedero controlado de inertes.

- La tierra vegetal de buena calidad, procedente de los movimientos de tierras, se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas, o en las fincas adyacentes como soporte de nuevos cultivos.
- Todos los proyectos de jardinería o repoblaciones ornamentales - en zonas verdes - contemplarán la plantación de especies con bajas necesidades hídricas y de carácter autóctono.
- Deberán definirse la localización, tratamiento a realizar, forma y características finales de escombreras y vertederos que albergarán los residuos generados durante las obras.
- Mientras duren las obras, y en aquellas zonas donde existan árboles que puedan ser afectados, se tomarán medidas para evitar los daños que puedan producirse por impactos de la maquinaria sobre troncos y ramas, cubriéndolos con protecciones.
- Los pies arbóreos y especies de interés se transplantarán a zonas verdes ajardinadas o terrenos rústicos donde puedan sobrevivir.
- Entoldado de camiones que efectúen labores de carga y descarga.
- Para evitar la afección sobre las aguas subterráneas, como consecuencia del lavado de áridos para hormigón, se propone la decantación de fangos antes de su vertido al suelo, mediante la instalación de balsas para tal fin.
- Se realizarán recorridos sistemáticos, previos a la entrada de la maquinaria, para detectar posibles lugares de interés para la fauna, como madrigueras, nidos, dormideros, posaderos, etc., incluyendo la posibilidad de salvaguardar dichos lugares con los medios que se consideren oportunos.
- Evitar durante las épocas reproductoras, ruidos y vibraciones producidos por la maquinaria pesada.
- Para reducir el impacto visual de las obras, se deberán disponer pantallas visuales o vallados periféricos en parques de maquinaria, zonas de vertido temporales, escombreras, etc.

Medidas Correctoras específicas para suelo industrial :

- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, ha de efectuar el tratamiento de este antes de su vertido a la red general, o en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de modo que se adapte a las normativas legales que le sean de aplicación. Cuando se supere alguno de los parámetros que marca la legislación, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrán tomar muestras.
- Toda actividad que se implante tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
- Cualquier residuo tóxico o peligrosos que pueda generarse en alguna de las fases de construcción o funcionamiento del proyecto, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- Dado el uso industrial, las actividades que se implanten han de adoptar, en lo posible, medidas tales como :
 - a) Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolina libre de plomo, etc.)
 - b) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios
 - c) Uso de tecnologías poco contaminantes

- d) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales
- e) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir la emisión de gases y ruidos
- Las explotaciones mineras, canteras, curtidos, textiles, almazaras y en general todas las calificadas como nocivas, en el sentido del RAMINP, deberán estar dotadas de depuración química o físico-química para eliminar de sus efluentes los elementos contaminantes.
- Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de funcionamiento de las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.
- Para seguridad de las personas, la normativa que regule el diseño de las edificaciones a implantar en las áreas de uso industrial en lo relativo a alineaciones, retranqueos, cerramiento de parcelas, uso de espacios libres y alturas de techo, en su caso, ha de cumplir la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por orden de 9 de marzo de 1.971.
- El caudal mínimo de agua en industrias será de 20 m³/día.
- En todo caso las instalaciones fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 1.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Las medidas de control y seguimiento son un mecanismo de recogida y actualización de la información ambiental para el estudio de la evolución de los

impactos medioambientales y socioeconómicos, al objeto de mantener dentro de unos límites permisibles la inevitable degradación del medio natural consecuencia de las actuaciones que se realicen.

Su gestión y desarrollo corresponde a los servicios técnicos municipales y organismos competentes a través de la tramitación de los expedientes de licencia de obras y de actividad. Los servicios técnicos municipales llevarán un registro de las mediciones e inspecciones realizadas y emitirán un Informe, con periodicidad anual, en el que se reflejen las incidencias ocurridas. En este sentido, corresponde al propio titular de la actuación urbanística la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y de mejora ambiental previstas, al Ayuntamiento sus responsabilidades en materia de protección de la legalidad urbanística y ambiental, y al órgano ambiental, la vigilancia y control del cumplimiento de las mismas en todos sus términos.

A continuación se detallan, a grandes rasgos, una serie de medidas de control y seguimiento a contemplar en las fases de construcción y funcionamiento :

Fase de Construcción :

- Control y seguimiento de que las actuaciones urbanísticas que se realicen contengan, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras, correctoras o compensatorias, que figuran en el presente Estudio de Impacto Ambiental y en la posterior Declaración de Impacto Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.
- El Ayuntamiento velará para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo estas medidas.

- Control sobre el cumplimiento de que el plan de restauración ambiental de los proyectos se ejecute antes de la emisión del acta provisional de recepción de obra. En la citada acta, se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición de la Consejería de Medio Ambiente para una eventual inspección.
- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de obras, red de drenaje, acceso, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc.. Todo ello de forma que, tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas, garanticen las mínimas molestias a la población.
- En general para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local realizará la vigilancia ambiental que se detalla a continuación :
 - Control del polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
 - Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.
 - Se vigilará que no se realicen cambios de aceite de la maquinaria de obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de la Inspección Técnica de Vehículos.
 - Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados. El transporte de tierras y materiales que se derive de la actuación se realizará en las condiciones adecuadas, cubiertos de lonas y lienzos, con el fin de impedir la dispersión de partículas de polvo.

- No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

- Control de los procesos erosivos y la existencia de zonas con inestabilidad de laderas, que se puedan producir con los distintos movimientos de tierras.
- Control del sometimiento a las medidas de prevención ambiental de la Ley 7/2007, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.
- Control del cumplimiento de las ordenanzas y normativas urbanísticas, así como la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.
- Control sobre la introducción de nuevas tipologías y materiales en las nuevas edificaciones.

Fase de Uso :

- Control de polvo, humos, vertidos, vibraciones y residuos urbanos (tanto basuras como escombros).
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno y de las aguas residuales generadas.
- Control sobre el perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, atoramientos, derrames y fugas que puedan perjudicar las aguas subterráneas.
- Mantenimiento de retenes de rápida intervención, para reparaciones de urgencia en las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Control de la calidad del agua potable.
- Control del cumplimiento de la normativa urbanística y demás ordenanzas municipales de carácter medioambiental contempladas en el Plan General, así como la normativa de seguridad e higiene en el trabajo.
- Vigilar para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones, que, estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas

ambientales.

- El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental. De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social, y la justificación de la necesidad de emplazamiento en medio rural.

En Suelo no Urbanizable se velará especialmente por :

- Cumplimiento estricto del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Control estricto de edificaciones, transformaciones agrícolas, aterramientos de cauces, vertidos, instalaciones ganaderas, canteras, caminos, drenajes, talas, roturaciones, etc.
- Cumplimiento de las normas de protección contra incendios, en lo referente especialmente a quema de rastrojos y restos de poda.
- Conservar la vigencia del inventario de edificaciones destinadas a vivienda familiar y sus anejos que se realice, con el fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificaciones en suelo no urbanizable.
- Cumplimiento de la normativa que sobre ordenación del Territorio se contempla en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada.

RECOMENDACIONES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES DEL PLANEAMIENTO

En este apartado expondremos una serie de condicionantes y/o singularidades que el Equipo Redactor considera que se deben de tener en cuenta en la prevención ambiental de las actuaciones propuestas :

- a) Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento incluidas en alguno de los Anexos de la ley 7/2007, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación. Estas actividades no podrán ubicarse en las zonas que tengan otro uso específico incompatible con aquel.
- b) El nuevo suelo urbano proyectado requerirá la creación y ampliación de las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público. Se debe asegurar un suministro de energía eléctrica de 7 kw/vivienda y abastecimiento de agua potable a razón de 220 litros/habitante/día. Para equipamientos, se preverá una dotación de 50 l/hab/día; para parques y jardines 50 m³/hab/día. Si no hubiera garantías en el suministro de agua, las nuevas necesidades deberán ser confirmadas por el correspondiente Organismo de Cuenca - Confederación Hidrográfica del Guadalquivir - en los volúmenes previstos. Del mismo modo la capacidad de almacenamiento de agua ha de ser ampliada.
- c) Habrá que justificar debidamente la existencia de esta dotación de agua necesaria para los planes parciales de los nuevos desarrollos, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los proyectos de urbanización.

- d) La frecuencia de los análisis de las aguas para consumo humano será como mínimo cada dos semanas, llevándose la vigilancia de los análisis a cargo de los técnicos municipales y el jefe de sanidad local.
- e) Se deberá ir creando y renovando paulatinamente las infraestructuras básicas de saneamiento, ya que la urbanización de los nuevos desarrollos ocasionará un aumento de las mismas. Estas redes se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. La red de alcantarillado garantizará la rápida evacuación de las aguas fecales sin fisuras ni filtraciones, por lo que se tomará las correspondientes medidas constructivas.
- f) Todo vertido deberá contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En cualquier caso, dichos vertidos deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- g) Análogamente, se producirá un aumento en la generación de residuos urbanos en los nuevos desarrollos, que conducirá a una exigible mejora en las infraestructuras de gestión y en los servicios municipales encargados de la misma. Se deberá realizar una correcta gestión a los residuos catalogados como tóxicos y/o peligrosos que se puedan generar, así como la de los residuos inertes y escombros de obra que eliminan las actuales escombreras. En la licencia de obra figurará el destino final de dichos residuos. A los residuos urbanos les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007 de Protección

- Ambiental, el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza y en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.
- h) El promotor de cualquier actuación, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En la evaluación de los proyectos ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de residuos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.
 - i) En relación con el desarrollo del suelo urbano propuesto, se deberá prestar una especial atención a la ordenación de los volúmenes de las edificaciones, atendiendo a las características del terreno, al paisaje y las características tradicionales de este núcleo. Así, se establecerán criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y puntos de vista más frecuentes, la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores. También se resolverá la conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato. Se mostrará una sensibilidad en el tratamiento del borde urbano.
 - j) Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.
 - k) Las nuevas construcciones y edificaciones que se pretendan localizar en suelo no urbanizable, deberán seguir las características arquitectónicas y constructivas que las normas urbanísticas proponen para este tipo de suelo, de tal forma que se adapten a la tipología, volumen y diseño del entorno, así como el perfil del terreno, evitando su ruptura por dominancia vertical u horizontal. Asimismo, las edificaciones y construcciones ligadas a las

explotaciones agrarias, se adaptarán a los modelos de explotación actual y de las pautas históricas de localización y ocupación del territorio.

- l) En general, y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá de tenerse en cuenta las condiciones geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente. En aquellas localizaciones en las que sean previsibles problemas debido a inundaciones, movimientos de laderas, expansividad, hundimiento, subsidencias y colapsos y siempre que no exista alternativa de localización, la viabilidad de la actuación debería quedar condicionada al resultado del correspondiente estudio geotécnico.
- m) Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un plan de restauración de la zona de actuación como mecanismo de adecuación paisajística y ambiental. El proyecto de ejecución contemplará los siguientes aspectos :
- Análisis de áreas afectadas por la ejecución de obras o por actuaciones complementarias, tales como la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, instalaciones auxiliares, vertederos y escombreras de nueva creación, accesos y vías abiertas para la obra, etc., así como la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
 - Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas. Se hará una descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de especies vegetales que tendrán que adaptarse a las características climáticas y del terreno de la zona. Se establecerá la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación se pueda realizar con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se

encuentre definitivamente establecida. Se utilizarán preferentemente especies con bajos requerimientos hídricos.

- n) El mobiliario urbano (banco, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona o ambiente donde se ubique. Deberán cumplir el Decreto 72/1.992 de 5 de mayo, referente a las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- o) En caso de no existir, el Ayuntamiento redactará una Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones, siendo de aplicación en su defecto el modelo tipo de Ordenanza Municipal contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden del 3 de septiembre.
- p) En toda nueva construcción se respetarán las regulaciones impuestas en : el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto nº 74/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente), el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y el Decreto 283/1.995 en materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza.
- q) Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas del sistema general de espacios libres, de los espacios libres ajardinados de dotación local y de las zonas de juegos infantiles; siendo el Ayuntamiento, como futuro conservador de éstas obras, el que establecerá las condiciones para su recepción provisional y definitiva.
- r) Las conducciones de todas las infraestructuras (abastecimiento, electricidad, telefonía, etc) a excepción del alcantarillado, se albergarán obligatoriamente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodadura de calzada.
- s) En los barrios tradicionales del casco urbano, y en los casos que esto sea posible, se potenciará por parte del Ayuntamiento la rehabilitación de

viviendas tradicionales frente a la construcción de otras nuevas, como salvaguarda de la identidad cultural e histórica de este núcleo de población. Se preveerá la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que se doten de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.

- t) El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías, requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. En cuanto a las construcciones actuales que presenten fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente. Asimismo, se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.
- u) Se propone la redacción de un Plan Especial de Recuperación Ambiental de todos los cauces y barrancos que atraviesan el núcleo urbano, y que en la actualidad se encuentran bastante degradado, básicamente por la acumulación de residuos inertes y escombros.
- v) Por último se han incluido en la normativa urbanística los “Criterios Ambientales para la Ubicación, Diseño, Construcción y Funcionamiento de los Polígonos Industriales”, editado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

ANEXO 4:
INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL DEL
PGOU

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Granada

INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL RELATIVO A LA
"APROBACIÓN PROVISIONAL P.G.O.U LA MALAHÁ"
(EXPEDIENTE 1178/2006)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en los artículos 9.1, 25 y 27 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 292/1.995, de 12 de diciembre se emite por esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente Informe de Valoración Ambiental sobre la "Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Malahá".

1.- OBJETO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece en su artículo 1 que el objeto de la misma es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

Dicha Ley, en su artículo 36.1 c) establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3 a 12.8 de su Anexo I, se someterán a evaluación ambiental, encontrándose el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá de Granada, incluido en la categoría 12.3, "*Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable*".

2.- TRAMITACIÓN

El expediente se inicia con la remisión a esta Delegación Provincial el 27 de julio de 2006, del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de La Malahá, conforme a lo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Se realizaron consultas previas a personas, Instituciones y Administraciones, conforme al artículo 16 del citado Reglamento, remitiéndose el resultado de las mismas al Ayuntamiento con fecha 6 de noviembre de 2006.

Posteriormente, con fecha 25 de marzo de 2008, el Ayuntamiento remite la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 21 de febrero de 2008. Con fecha 1 de abril de 2008 se solicitó completar la documentación aportada, trámite realizado con fecha 20 agosto 2008.

C/ Marqués de E. Encarnación, nº 1 - 18004 Granada
Teléf. 958 02 60 00 Fax. 958 02 60 58
apda.g.ora@juntandaluia.es

Código Seguro de verificación: vrbGK5SZAvKcXxQAqgQ+JULYdAU3n8J. Permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de este documento de acuerdo a la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, de firma electrónica. Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, de firma electrónica.	
FIRMADO POR	ARAGON ARIZA FRANCISCO JAVIER
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andaluia.es
vrbGK5SZAvKcXxQAqgQ+JULYdAU3n8J	
vrbGK5SZAvKcXxQAqgQ+JULYdAU3n8J	
FECHA	15/12/2010
PÁGINA	1 / 6

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Granada

Con fecha 23 de diciembre de 2008 se comunicó al Ayuntamiento que, dado el informe desfavorable emitido de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico al respecto de la Aprobación Inicial del PGOU y su carácter de incidencia sustancial, informara si se iba a redactar un documento de adecuación al informe o se subsanaría el mismo en la Aprobación Provisional. Con fecha 23 de febrero de 2009 el Ayuntamiento informa que el resultado del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio se incorporará en la Aprobación Provisional del PGOU.

Finalmente, con fecha de 1 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento subsana la documentación de la Aprobación Provisional del P.G.O.U al objeto de que se emita el Informe de Valoración Ambiental.

Durante la tramitación se consultó a las administraciones previsiblemente afectadas. El documento se sometió a información pública (BOP nº 48, de 12 de marzo de 2008), habiéndose presentado 13 alegaciones, siendo tan sólo una de carácter ambiental.

El presente Informe de Valoración Ambiental se realiza atendiendo a la incidencia ambiental de las determinaciones del planeamiento urbanístico propuesto, que se ha llevado a cabo a partir del contenido del Estudio de Impacto Ambiental presentado, que se ajusta, en líneas generales, al contenido previsto en el Anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En consecuencia, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 9.1 y 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía a la Consejería de Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1 del Decreto 139/2010, de 13 de abril, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, y conforme a lo establecido en el artículo 12.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la emisión por esta Delegación Provincial del siguiente:

INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

A los solos efectos ambientales, se informa VIABLE CONDICIONADO el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Documento Urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de este Informe de Valoración Ambiental.

Conforme a lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este Informe de Valoración Ambiental no eximirá a los titulares o promotores de cuantas otras autorizaciones, concesiones, licencias o informes resulten exigibles

C/ Marqués de la Ensenada, nº 1.- 18004 Granada
Teléf. 958 02 60 00 Fax. 958 02 60 58
saga.gr.ama@juntadandalucia.es

Código Seguro de verificación: VB09G55XvKCsxxJqGQ+-jULYdAU3m8J. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadandalucia.es/medioambiente/servicio/verifirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 18 de diciembre, de firma electrónica.	
FIRMADO POR	ARAGON ARIZA FRANCISCO JAVIER
ID. FIRMA	VB09G55XvKCsxxJqGQ+-jULYdAU3m8J
FIRMA	
FECHA	
PÁGINA	
15/12/2010	
2 / 6	

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Granada

según lo dispuesto en la normativa aplicable para la ejecución de la actuación, incluidas las que sean competencia de esta Administración ambiental.

La coherencia, funcionalidad y accesibilidad del contenido de este Plan General de Ordenación Urbanística y su adecuación a los principios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedan a consideración de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Según lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este informe tiene carácter vinculante, debiendo incorporar la resolución que lo apruebe definitivamente los siguientes

CONDICIONAMIENTOS

Además de los condicionantes ambientales incluidos en el Proyecto y en el Estudio de Impacto Ambiental, que no se opongan a lo establecido en el presente Informe de Valoración, el promotor habrá de adoptar los siguientes:

1. La documentación que se presente en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, incluirá las medidas correctoras y/o protectoras que figuran en el propio Plan General de Ordenación Urbanística, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente Condicionado, y que se integrarán en el documento refundido que resulte de la aprobación definitiva.
2. Con objeto de comprobar el cumplimiento de lo anteriormente indicado, previo a la remisión del documento urbanístico a la C.P.O.T.U., se trasladará a esta Delegación Provincial Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento, con indicación pormenorizada de la localización de las condiciones impuestas, acompañando para ello la documentación necesaria.
3. Además, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:



C/ Marques de la Ensenada, nº 1 - 18004 Granada
Teléf: 958 02 60 00 Fax: 958 02 60 58
aypa.grma@juntadeandalucia.es

Código Seguro de verificación: vxbGK5SXavKcXcxQgQ+JULYdAU3n8J. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servicios/verifirma/ . Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ARAGON ARIZA FRANCISCO JAVIER	FECHA	15/12/2010
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	PÁGINA	3 / 6
vxbGK5SXavKcXcxQgQ+JULYdAU3n8J			

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Delegación Provincial de Granada

- A. En cuanto a la Cartografía, deberán consignarse los siguientes puntos:
 - a. El punto limpio proyectado y que la norma urbanística 7.1.2. ubica junto al campo de fútbol, se debe representar en el plano O.2 dentro del sistema general de equipamientos de carácter infraestructural (SGE-1), junto al campo de fútbol (SGE-D), perteneciente al suelo urbano consolidado.
 - b. El trazado de la Vía Pecuaría del Término Municipal en la Aprobación Provisional se desdanza respecto al trazado de la Aprobación Inicial. El trazado representado en la Aprobación Provisional es erróneo. Debe ajustarse a las coordenadas del deslinde, contenidas en las Resoluciones, publicadas en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía nº 100 (25/05/05) y nº 78 (24/04/06).
 - B. Respecto al Parque Logístico, la Agencia Andaluza del Agua, emite informe favorable condicionado. Determina que este sector industrial queda condicionado a la disponibilidad de recursos hídricos y a las infraestructuras del ciclo integral del agua necesarios para su ejecución. Finalmente, indica que se les solicite informe para este sector antes de cualquier aprobación urbanística.
3. El Ayuntamiento de La Malahá velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental, y en este Informe de Valoración Ambiental, se apliquen de manera efectiva.
 4. Respecto de aquellas actuaciones incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y que no han sido valoradas de forma individual en el Estudio de Impacto Ambiental presentado, y a los efectos previstos en el Art. 17 de dicha Ley, deberán someterse a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental definidos en su Título III.
 5. En el caso de que el órgano sustantivo discrepe sobre el contenido del presente Informe de Valoración Ambiental, y según lo previsto en el Art. 26 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá comunicar a esta Delegación Provincial, en el plazo de diez días desde la recepción de la misma, la intención de plantear estas discrepancias. Las discrepancias se formularán, una vez transcurridos los anteriores diez días, y en el plazo de quince días ante el Consejo de Gobierno.

Ester | Sugar.

EL DELEGADO PROVINCIAL

C/ Marqués de la Ensenada, nº 1.- 18004 Granada
Telf: 958 02 60 00. Fax: 958 02 60 58
swa.gra@unitedandludra.es

Código Seguro de verificación: vxb0k5sXAVkCxxuAq3Qc+JLYt4U3n8j Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección www.transparencia.gob.es/verificacion. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	ARAGON ARIZA FRANCISCO JAVIER	FECHA	15/12/2010
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	vxb0k5sXAVkCxxuAq3Qc+JLYt4U3n8j	PAGINA 4 / 6
 vxb0k5sXAVkCxxuAq3Qc+JLYt4U3n8j			

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Granada

ANEXO I: Resumen del PGOU Presentado

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá clasifica la totalidad del suelo del término municipal, incluidos los terrenos que destina a sistemas generales, en las siguientes clases de suelo: urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable y no urbanizable.

La propuesta de clasificación de suelo urbanizable se puede sintetizar en lo siguiente:

- ✓ Previsión de suelo de carácter turístico (hotelero, de balneario-asistencial y de alojamiento), aprovechando las aguas termales existentes en el municipio.
- ✓ Previsión de suelo industrial, para por una parte, posibilitar el traslado de las naves industriales y de servicios existentes en el núcleo urbano así como las de carácter agrícola y ganadero; y para por otra, complementar con suelos de carácter logístico, el polígono industrial metropolitano de Escúzar.
- ✓ Prever suelo para la instalación de edificaciones de carácter terciario (bien de carácter asistencial o bien de carácter comercial), apoyados en las infraestructuras varias existentes.
- ✓ Prever suelo para la ampliación de las zonas residenciales de carácter unifamiliar y plurifamiliar, aunque en un segundo escalón por medio de la categoría del "no sectorizado".

ANEXO II: Estudio de Impacto Ambiental Presentado

Puede considerarse que el Estudio de Impacto Ambiental presentado se ajusta al contenido y estructura previstas en el Art. 12 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre que solucione las carencias detectadas y enumeradas en el condicionado.

El término municipal de La Malahá se encuentra ubicado en el borde meridional de la Vega de Granada, entre ésta y las Tierras de Alhama, cerca de la zona de contacto entre la Depresión de Granada y la Meseta de Albuñuelas. Su territorio, de carácter ondulado o suavemente alomado, se encuentra a caballo entre los suelos pobres y salinos de la comarca natural de El Temple y aquellos otros de mayor aptitud agrícola de la Vega de Granada. Linda al norte con los términos municipales de Chimeneas y Las Gabias, al sur con el de Escúzar, al oeste con el de Ventas de Huelma y Chimeneas, y al este, con el de Alhendín. Cuenta con una superficie de 25 Km² y una población, según el Padrón de 2.009, de 1.812 habitantes, que se concentran en su totalidad en el único núcleo urbano con que cuenta el término (La Malahá). Por otra parte, las infraestructuras viarias más importantes que atraviesan su superficie son la carretera autonómica C- 340, que une la capital provincial con el municipio de Alhama de Granada, y la carretera provincial GR-SO-25, con origen en el núcleo de Otura y final en el mismo núcleo de La Malahá.

C/ Marqués de la Ensenada, nº 1 - 18004 Granada
Telf: 958 02 60 00 Fax: 958 02 60 58
ayga.gr.ara@juntandalucia.es

Código Seguro de verificación: VR05K5S3XAVrCxxUQ3gQ6+JULYdAU7n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de este documento en la dirección: http://www.juntandalucia.es/sedelectronica/verificac Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.	
FIRMADO POR	ARAGON ARIZA FRANCISCO JAVIER
ID. FIRMA	VR05K5S3XAVrCxxUQ3gQ6+JULYdAU7n8j
nono.cma.junta-andalucia.es	
VR05K5S3XAVrCxxUQ3gQ6+JULYdAU7n8j	
PÁGINA	
FECHA	
15/12/2010	
5 / 6	

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Granada

El municipio de La Malahá se divide en tres unidades homogéneas desde el punto de vista ambiental:

- UA-1. "Laderas con matorral y frutales de secano". Calidad Ambiental BAJA. Esta valoración viene motivada por la ausencia de componentes naturales de especial interés, ya que su principal uso es el agrícola de secano donde predominan los cultivos de leñosos de secano (olivar y almendro), que alternan con manchas o islotes de vegetación natural. Se trata de una serie de lomas inestables de morfogénesis denudativa que sufren una elevada erosionalidad en los materiales que la conforman.
- UA-2. "Llanura ondulada con herbáceos de secano". Calidad Ambiental MEDIA. A pesar de ser una unidad totalmente transformada y estar ocupada por los usos agrícolas de secano (herbáceos), en la unidad se incluyen algunos componentes ambientales y patrimoniales de verdadero interés. En ella se localizan los cauces de los principales arroyos que transcurre por el término donde cabe destacar las formaciones de cañaverales intercalados con otras especies halófilas, sobre todo a lo largo del cauce del Arroyo Salado, cuyo alto contenido en sales favorece esta vegetación ribereña, junto con otros matorrales termomediterráneos ribereños como la adella (Nerium oleander), el taraje (Tamarix africana) y el tamujo (Securinegea tinctoriae). Asimismo, se localiza el núcleo urbano de La Malahá el cual cuenta con importantes componentes del patrimonio histórico artístico (Torre de la Malahá, Iglesia parroquial, Los Baños, Las Salinas) así como los yacimientos arqueológicos de las Termas y de Las Salinas.
- UA-3. "Lugar de Interés Comunitario LA MALAHÁ". Calidad Ambiental ALTA. Esta unidad ambiental ocupa la totalidad de la propuesta de Lugar de Interés Comunitario La Malahá ES6140012. A pesar de que la mayor parte de la unidad está ocupada por cultivos herbáceos y leñosos de secano, en ella se incluye parte del curso del arroyo del Salado, el cual además de presentar elevados valores paisajísticos con su cauce encajado sobre los materiales blandos, en él se encuentra representado un hábitat prioritario y exclusivo como es el de "Arbusteadas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamariceae, Securinegion tinctoriae)". Asimismo, entre las especies de fauna cabe destacar que esta zona está considerada como área de distribución de un invertebrado como es el Apteromantis aptera, única representación de esta especie en el territorio andaluz.

ANEXO III. Alegaciones

En cuanto a la Alegación de Suspiro Cruz del Correo, solicitando clasificar tres bolsas de suelos urbanizables no ordenados, parte de los mismos se ubican en el Monte Público GR-50.037-CCAY "La Villa", que, por tanto, debe ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dominio Público Forestal.

G. Marqués de la Encarnación, nº 1.- 18004 Granada
Teléf: 958 02 60 00 Fax: 958 02 60 58
ayga.gr.oms@juntadandalucia.es

Código Seguro de verificación: VB5GK5S3XAvKCCxxJAggQq+JULYdAU3m8J. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadandalucia.es/medioambiente/servicios/verifirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 18 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR ID. FIRMA	ARAGON ARIZA FRANCISCO JAVIER nomo.oms.junta-andalucia.es	FECHA PÁGINA	15/12/2010 6 / 6
			
VB5GK5S3XAvKCCxxJAggQq+JULYdAU3m8J			

Rf-Cerret

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
Delegación Territorial de Granada

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE

S	201299900235421	03/10/2012
A	Registro General	
L	DP: PREVENCIÓN Y CONT. AMB. - GR	
I		
D		
A		

Departamento: PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL
Nº Ref.: FUGR Expte. 1178/06 (Cítese al responder)
Asunto: Evaluación de Impacto Ambiental PGOU La Malahá

Ayuntamiento de La Malahá
C/Real, 8
18.130 La Malahá (Granada)

AYUNTAMIENTO DE LA MALAHÁ	
ENTRADA Nº 482	SALIDA Nº
FECHA 08/10/2012	

En relación al expediente de referencia, del cual se emitió Informe de Valoración Ambiental con fecha 15 de diciembre de 2010, y dado que se va remitir a la C.P.O.T.U. para su aprobación definitiva, desde esta Delegación se ha revisado la documentación remitida en fecha 21 de febrero de 2012, para comprobar si se han incorporado las condiciones establecidas en el Informe de Valoración Ambiental, obteniéndose las siguientes conclusiones:

1. En el citado informe se mencionaba que el punto limpio proyectado, y que la norma urbanística 7.1.2. ubica junto al campo de fútbol, se debe representar en el plano 0.2 dentro del sistema general de equipamientos de carácter infraestructural (SGE-1), junto al campo de fútbol (SGE-D), perteneciente al suelo urbano consolidado.
Se ha comprobado en la cartografía (plano 0.2) que dicho punto limpio no se ha graficado dentro del SGE-1. El único cambio que hemos podido comprobar con respecto a la Aprobación Provisional es que se ha etiquetado la parcela correspondiente al SGE-1. Deberá quedar claro que el punto limpio se ubicará dentro del SGE-1, por lo que deberá graficarse en el plano y constar en la leyenda del mismo.
2. Según consta en el Informe de Valoración Ambiental el trazado de la Vía Pecuaria en la Aprobación Provisional se desplaza respecto al trazado de la Aprobación Inicial, por lo que debe ajustarse a las coordenadas del deslinde, contenidas en las Resoluciones, publicadas en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía nº 100 (25/05/05) y nº 78 (24/04/06).
Se ha comprobado en la cartografía que efectivamente se ha modificado el trazado de la Vía Pecuaria de forma correcta.
Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Fdo: Jesús Picazo Muñoz

C/ Marques de la Enemada, nº 1 - 18001 Granada
Telf: 958 02 40 00. Fax: 958 02 40 59
apja.gr.cma@juntadeandalucia.es

Código Seguro de verificación: 8NA1zbn0hDvRZ7S461d4UjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servicio5/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	PICAZO MUÑOZ, JESUS SALVADOR	FECHA	02/10/2012
ID. FIRMA	noto.cma.junta-andalucia.es	PÁGINA	1 / 1

8NA1zbn0hDvRZ7S461d4UjJLYdAU3n8j



AYUNTAMIENTO
DE

LA MALAHÁ

(GRANADA)

C.I.F. P-1812700A

Nº Entidades 01181263

C/ Real, 18. C.P. 18130
Telf.: 958587101
e-mail lamalah@djipgra.es
Fax: 958587377

En relación al asunto de "Evaluación de Impacto Ambiental PGOU La Malahá", con nº de expte. 1178/06, y respecto a su notificación de fecha 3/10/2012, le comunico lo siguiente:

- 1.- el punto limpio queda recogido en la normativa urbanística del PGOU (art. 8.1.2.NU.-) y en el plano O.2, dentro del sistema general de equipamientos de carácter infraestructural, junto al campo de fútbol.
- 2.- el trazado correcto de la vía pecuaria "Vereda del Camino Viejo de Granada" ya venía recogido en el documento de aprobación provisional y que fue objeto de informe de valoración ambiental con fecha de 15-12-2010. El trazado dibujado en los planos corresponde a las coordenadas reflejadas en el art. 3.3.2.NU.- de la Normativa Urbanística, trasladadas del correspondiente BOJA.

Junto a esta comunicación le envío copia completa del documento de PGOU donde se recoge lo anterior.

La Malahá a 26 de octubre de 2012
EL ALCALDE



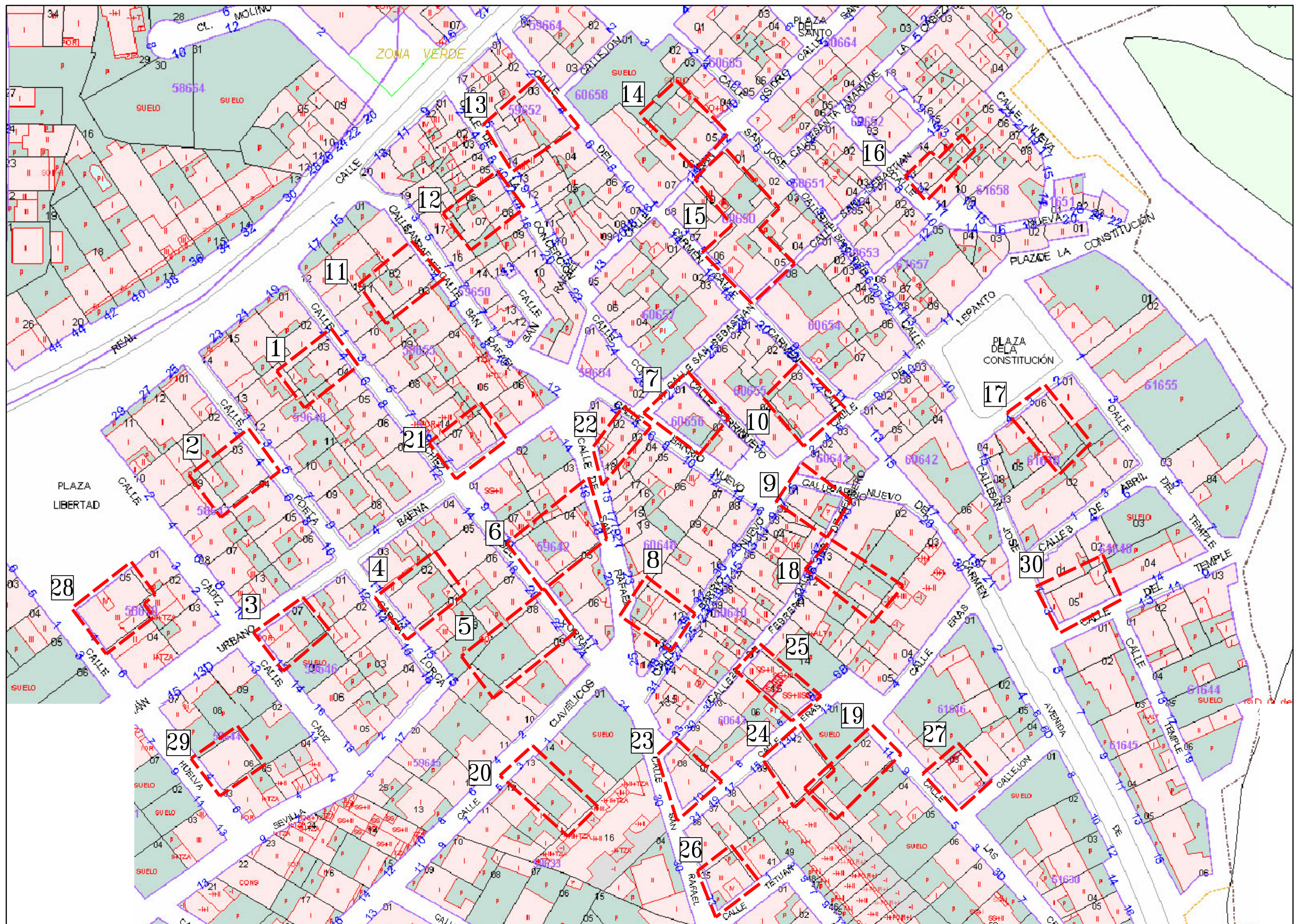
Fdo. José María Villegas Jiménez

SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN
TERRITORIAL EN GRANADA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA,
PESCA Y MEDIO AMBIENTE.

C/ Valdelella de la Fuente 1
18011 GRANADA

ANEXO 5:

ANÁLISIS DEL PARCELARIO CATRASTRAL DEL NÚCLEO URBANO



	SUP. PARCELA	SUP. CONST.		PLANTAS	ESP LIBRE		PATIO
1	156	103		1	36,94%		57,62
2	210	162		1	21,15%		44,41
3	195	209		2	36,04%		70,27
4	215	295		2	32,00%		68,79
5	327	275		2	59,02%		193,00
6	329	426		1-2	25,74%		84,68
7	199	280		2	28,79%		57,29
8	154	237		1-2	16,41%		25,27
9	126	191		1-2	33,56%		42,28
10	214	305		1-2	21,85%		46,76
11	237	263		1-2	12,36%		29,30
12	128	160		1-2	13,13%		16,81
13	260	455		1-2	11,34%		29,49
14	222	212		1-2	36,17%		80,30
15	478	811		2-3	22,93%		109,60
16	89	122		1-2	23,97%		21,33
17	203	128		1	35,36%		71,78
18	213	208		1-2	39,04%		83,16
19	214	300		1-2	24,63%		52,71
20	238	256		1-2	26,58%		63,27
21	158	299		1-2	5,10%		8,06
22	94	156		1-2	6,62%		6,22
23	149	179		1-2	0,00%		0,00
24	213	213		1	0,00%		0,00
25	187	527		1-2	11,09%		20,73
26	148	365		1-2	16,06%		23,77
27	137	233		2-3	4,16%		5,70
28	297	847		1-3-4	0,00%		0,00
29	176	163		1	0,00%		0,00
30	195	348		1-2	0,00%		0,00
				Media	20,00%		