



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ANDALUCÍA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FRIGILIANA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FRIGILIANA

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FRIGILIANA

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

Diligencia para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo
del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.

El Secretario,
José Domingo Gallego Alcalá
Frigiliana, a 26 de Julio de 2010

REDACCIÓN. ARQUITECTO MUNICIPAL:

FRANCISCO SÁNCHEZ LÓPEZ

FASE: APROBACION DEFINITIVA

JULIO 2010



TOMO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

Diligencia para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo
del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.

El Secretario,
José Domingo Gallego Alcalá
Frigiliana, a 26 de Julio de 2010

REDACCIÓN. ARQUITECTO MUNICIPAL:

FRANCISCO SÁNCHEZ LÓPEZ

FASE: APROBACION DEFINITIVA

JULIO 2010



INDICE

TOMO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	1
1.- ANTECEDENTES.	1
1.01. Concepto de Adaptación Parcial a la LOUA.	2
1.02. Procedencia y oportunidad de la formulación de la Adaptación Parcial.	3
1.03. Metodología y contenido documental de la adaptación.	3
2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL MUNICIPIO..	7
2.01. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.....	7
2.02. Modificaciones puntuales incorporadas a las NN.SS. de Planeamiento... ..	7
2.03. Objeto de las distintas modificaciones incorporadas	8
2.04. Planeamiento de desarrollo incorporado a la ordenación urbanística.....	10
3.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	14
3.01. La Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).	14
3.02. El Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas..	14
3.03. Clasificación y categorización del suelo.....	18
3.03.01. Suelo Urbano Consolidado (SUC).....	19
3.03.02. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	19
3.03.03. Suelo Urbanizable Ordenado (SURO).	20
3.03.04. Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).....	21
3.03.05. Suelo No Urbanizable (SNU).....	21
3.03.05.01. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. (SNU- PLE(..)).....	22
3.03.05.01.01. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Carreteras (SNU-PLE(C)).....	23
3.03.05.01.02. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Vías Pecuarias (SNU-PLE(VP)).....	27
3.03.05.01.03. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Forestal (SNU-PLE(FOR))	29
3.03.05.01.04. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Ambiental (SNU-PLE(AMB)).	31



3.03.05.01.05. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Hidráulica (SNU-PLE(HID)).....	32
3.03.05.01.06. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico (SNU-PLE(PH)).....	34
3.03.05.01.07. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Policía Sanitaria Mortuoria (SNU-PLE(PSM)).....	35
3.03.05.01.08. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Redes de Energía Eléctrica (SNU-PLE(ELEC)).....	36
3.03.05.01.09. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Instalaciones de Gas (SNU-PLE(GAS)).....	37
3.03.05.02. Suelo No Urbanizable de especial protección por ordenación territorial y planeamiento urbanístico.....	38
3.03.05.02.01. Suelo No Urbanizable por Planeamiento Municipal (Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999). (SNU-PPM).....	38
3.03.05.02.02. Suelo No Urbanizable por Ordenación Territorial (Plan de Ordenación del Territorio de las Costa del Sol Oriental-Axarquía). (SNU-POT).....	39
3.03.05.03. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural o suelo no urbanizable común (SNU-NR).....	41
3.04. Reservas de suelo para Vivienda Protegida.....	42
3.05. Sistemas Generales.....	44
3.05.01. Sistema General Viario (SGV).....	44
3.05.02. Sistema General de Áreas Libres (SGAL).....	45
3.05.03. Sistema General de Equipamiento (SGE).....	47
3.05.04. Sistema General de Infraestructuras (SGI).....	48
3.05.05. Cuadro resumen del conjunto de Sistemas Generales tras la Adaptación.....	49
3.06. Dotaciones, densidades y edificabilidades globales.....	50
3.07. Espacios, ámbitos o elementos sometidos a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural.	57
3.08. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos y determinaciones de la ordenación estructural....	60
4.- PARTICIPACION DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES	63
5.- CERTIFICADO DE LA SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA	64



TOMO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.- ANTECEDENTES.

1.01. Concepto de Adaptación Parcial a la LOUA.

El presente documento es una Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Frigiliana a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica que, para las adaptaciones parciales, se efectúa en los artículos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que como mínimo alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está conformado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento, las cuales se aprobaron definitivamente el 11 de Mayo de 1999 y se publicaron en el BOP con fecha 16 de Junio de 1999, condicionadas a la tramitación de un expediente de cumplimiento, el cual se aprobó definitivamente el 29 de Octubre de 2002 y se publicó el 13 de Diciembre del mismo año. De esta forma con fecha 24 de Julio de 2003 se procedió por parte del Excmo Ayuntamiento de Frigiliana, siguiendo las indicaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, a la aprobación de un Documento denominado Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Frigiliana que es el documento que a día de hoy conforma el instrumento de planeamiento en vigor en el municipio.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia de las NN.SS. junto con el planeamiento de desarrollo aprobado, que aporta la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el período de vigencia de las NN.SS.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento del PGOU – Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria, y que constituye, en base a lo descrito en el art. 6 del Decreto 11/2008, un documento omnicomprensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, que define en los sustantivo y documental, la ordenación estructural por medio de los documentos desarrollados en el mismo:

- TOMO I. Memoria Justificativa
- TOMO II. Anexo a la Normativa Urbanística.
- TOMO III. Planimetría.
- TOMO IV. Documentación complementaria para la tramitación del expediente.



1.02. Procedencia y oportunidad de la formulación de la Adaptación Parcial.

Los trabajos de redacción del PGOU de Frigiliana se iniciaron en el 2005, presentándose a nivel de Avance de Planeamiento en Julio de 2006. Mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga del día 28 de Noviembre de 2006 se inicia el trámite pertinente de exposición pública, tras el cual fueron analizadas las sugerencias recibidas, comenzando seguidamente los trabajos de redacción del Plan General propiamente dicho.

Posteriormente, al inicio de la redacción del citado Plan General, se produce la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y la formulación y aprobación del POT, plan de ordenación del territorio de la Costa del Sol-Axarquía, lo cual, junto con otras circunstancias coyunturales, crearon un marco de cierta indefinición, incertidumbre, y contraposición a los objetivos urbanísticos del planeamiento previamente iniciado, que conllevaron que el Ayuntamiento de Frigiliana “desistiera” transitoriamente de continuar la elaboración del PGOU, no produciéndose novedad al respecto al día de hoy en lo referente a la evolución del citado instrumento de planeamiento.

Además, desde el 20 de Enero de 2007, y en base a lo recogido en la disposición transitoria segunda de la LOUA, se encuentran bloqueadas todas las posibles iniciativas para formular Modificaciones estructurales de los PGOU y NNSS vigentes en Andalucía, precisamente por no haberse conseguido aprobar los nuevos PGOU adaptados a LOUA. Consecuentemente, aun en el supuesto de que las Modificaciones legítimamente pretendidas y deseables presentaran un alto grado de interés general y territorial y respondieran a objetivos de carácter dotacional, productivo o funcional, no sería posible su formulación.

Así, en el caso de Frigiliana, cualquier planteamiento de nuevas iniciativas urbanísticas, que por ejemplo permitieran el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, no pueden planificarse y desarrollarse a corto o medio plazo ante la mencionada demora que afecta al PGOU y la imposibilidad legal actual de acometer innovaciones estructurales del planeamiento vigente.

En esta situación, desde la administración andaluza se promulga el Decreto 11/2008 de 22 de Febrero que, con la intención de desbloquear dicha situación (común a muchos municipios de Andalucía) y desarrollar procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece una serie de medidas para agilizar y facilitar la “Adaptación Parcial” a la LOUA de las antiguas NNSS y PGOU, de modo que sí resulte legalmente posible, incluso simultáneamente, tramitar las Modificaciones estructurales que se consideren justificadas y, especialmente, las que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, y/o de suelos dotacionales, industriales...

Se trata, por tanto, de definir un documento que permita adaptar a la LOUA las determinaciones del planeamiento municipal vigente (Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999 y el ulterior Texto Refundido de la Revisión de las Normas subsidiarias de Frigiliana de 2003, con sus modificaciones puntuales aprobadas y sus desarrollos urbanísticos efectuados), en cumplimiento estricto de las disposiciones del Capítulo II del referido Decreto 11/2008 y de la disposición transitoria segunda, párrafo primero, de la propia LOUA de forma que, ante la ausencia de PGOU, el municipio de Frigiliana pueda contar al menos con un instrumento de planeamiento municipal actualizado y adaptado a la LOUA que, además, deje sin efecto la



especificación del párrafo segundo de la disposición transitoria segunda de dicha Ley que impide la aprobación de modificaciones de planeamiento general que afecten a la ordenación estructural mientras dicho planeamiento no se encuentre adaptado a la LOUA.

En definitiva, en base a lo anteriormente expuesto, y siendo uno de los objetivos y finalidades expresas del Decreto 11/2008 el fomento y la agilización de la Adaptación Parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, resulta suficientemente justificada la procedencia y oportunidad de formulación del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Frigiliana.

1.03. Metodología y contenido documental de la adaptación.

El objeto del Documento a realizar es adaptar (parcialmente) a la LOUA las NNSS vigentes, las cuales por lo tanto mantendrán su vigencia: **No** se trata pues de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico (es solo un procedimiento). En consecuencia la Adaptación Parcial no podrá contener actuación alguna que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por el planeamiento general vigente.

Tanto la LOUA como el propio Decreto 11/2008 establecen que la adaptación parcial se referirá como mínimo al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, el documento no incluye los planos de calificación urbanística (determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del planeamiento general), los cuales sería conveniente actualizar tras la adaptación parcial, generando un documento de las NNSS adaptadas a la LOUA que recogiera las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada en un único Documento.

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

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

Así, en el presente Documento de Adaptación Parcial se justifica, en función del nivel de desarrollo urbanístico alcanzado por cada una de las actuaciones urbanísticas que se contemplan en el planeamiento vigente, la inclusión de cada una de ellas en la categoría de suelo que le corresponde, suelo Urbano Consolidado, Urbano no Consolidado, Urbanizable Ordenado, Urbanizable Sectorizado, Urbanizable no sectorizado, y No Urbanizable de carácter natural o rural o de protección especial.

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



La Adaptación Parcial formulada ha contemplado la exigencia de la reserva de vivienda protegida en los sectores residenciales pendientes de desarrollo, o sea en los ámbitos de suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad al 20 de Enero de 2007. En los citados sectores se ha procedido a la corrección de densidades autorizadas por la legislación, y que se justifica en la presente memoria.

3) Identificación y definición de los **SISTEMAS GENERALES** (parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares reglamentarios), y las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos con entidad territorial y/o funcional de carácter estructurante, con inclusión de aquellos elementos dotacionales que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

En la presente memoria se describen los elementos de la estructura general municipal que presentan entidad cualitativa y/o cuantitativa como sistema general, procedentes del planeamiento vigente o sobrevenidos al mismo. No se incorporan en ningún momento nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos. Al no ser Frigiliana un municipio de relevancia territorial según lo establecido en el Decreto 150/2003, de 10 de Junio, la Adaptación queda eximida, según lo establecido en el art. 3 del Decreto 11/2008 de la definición de las redes de tráfico, aparcamientos, elementos estructurantes de la red de transporte público, y los sistemas generales que se pueden entender de incidencia o interés regional o singular.

4) Definición de **USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES** de las distintas zonas de suelo urbano, áreas y sectores de suelo urbano no consolidados y urbanizable, de conformidad con las determinaciones correspondientes del planeamiento vigente y con las correcciones que justificadas por la obligación de reserva de vivienda protegida, sin alteración de los aprovechamientos ni de las delimitaciones de las áreas de reparto ya existentes.

En la presente adaptación no se ha contemplado ajustes de los indicadores de edificabilidades globales, pero sí de densidad en los sectores urbanizables AU del planeamiento a adaptar y en vigor, de uso global residencial, que tras la Adaptación Parcial pasarán a categorizarse como Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS), incluyéndose en sus fichas urbanísticas la exigencia de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Considerando que el planeamiento a adaptar a la LOUA son Normas Subsidiarias no se establecen áreas de reparto propiamente dichas, por lo que las áreas, sectores o actuaciones urbanísticas delimitadas por el planeamiento general vigente, ya sea en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, han de entenderse como áreas de reparto independientes.

5) Definición de la **PROTECCIÓN** de los elementos que hayan sido declarados objeto de especial protección por la legislación sobre patrimonio histórico, por su singular calor arquitectónico, histórico y cultural.

De la información analizada para la elaboración de la presente Adaptación Parcial se ha identificado la incoación oficial sobrevenida al planeamiento vigente del expediente encaminado a la protección y declaración como Bien de Interés Cultural y posterior inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, con la tipología de monumento, de la Casa Rudofsky, en base a sus valores arquitectónicos, históricos y culturales. A su vez en el presente documento de Adaptación se han incluido los bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico que ya



aparecían en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o que habían sido declaradas con anterioridad a la aprobación definitiva de las mismas en 1999.

Por otro lado, cabe destacar que dentro de la Adaptación Parcial se definen los elementos que, afectados por la legislación sectorial sobrevenida al planeamiento, han pasado a ser clasificados como Suelos No Urbanizables de Especial Protección en sus distintas categorías, incluyéndose dentro los terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente resultando de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

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

Considerando que las NN.SS. de Frigiliana no establecen unas previsiones generales de programación y gestión relativas a los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, debido a que la legislación urbanística anterior solo se lo exigía a los Planes Generales de Ordenación Urbanística, se ha procedido desde la presente Adaptación Parcial a la definición de las mismas para aquellos elementos que aún no hayan sido obtenidos y/o ejecutados, que formen parte de la ordenación estructural, dándose así cumplimiento al Art. 3.2.g) del Decreto 11/2008.

*** Metodología procesal utilizada para la elaboración del Documento de Adaptación Parcial.**

A) Recopilación de toda la información existente relativa al planeamiento vigente, y que debiera consistir, a grandes rasgos:

* Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Frigiliana de 1999 y del Texto Refundido de las mismas del año 2003.

* Documentación de todas las Modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación definitiva de las NN.SS.

* Listado y documentos de ordenación de todos los instrumentos de desarrollo de dichas NNSS, y/o planes sectoriales (deslinde de vías pecuarias, etc.), definitivamente aprobados, con información de sus datos de tramitación y características urbanísticas.

* Actualización de la base cartográfica más reciente existente del municipio, en base a la cual desarrollar el documento de Adaptación parcial.

B) Análisis de la citada información urbanística y sectorial obtenida al objeto de poder:

* Determinar la clasificación y categorización del suelo que corresponde en la actualidad, con las denominaciones y definiciones establecidas en la LOUA.

* Determinar el régimen jurídico de las diferentes piezas de suelo y delimitar los correspondientes ámbitos urbanísticos de gestión.



* Determinar las calificaciones globales, usos, densidades y edificabilidades correspondientes a cada zona área o sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable con las correcciones oportunas, en su caso, para garantizar la dotación exigible de vivienda protegida, manteniendo en todo caso el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente.

* Valorar la incidencia de los proyectos e instrumentos de carácter sectorial, existentes en su caso, en el suelo no urbanizable, en la protección de ámbitos o elementos en cualquier clase de suelo, y en la red de equipamientos e infraestructuras del planeamiento vigente, a tener en cuenta por la Adaptación Parcial.

* Detectar los ajustes necesarios, y objetivamente justificables, en relación con la Normativa Urbanística vigente.

* Detectar los ajustes necesarios, en su caso, y objetivamente justificables, de las previsiones de programación y gestión del planeamiento vigente, relativas a la ordenación estructural.

C) Definición de la Documentación estructurante del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Frigiliana:

Para la elaboración del presente Documento de Adaptación Parcial se ha seguido de forma estricta el contenido documental exigido en el Decreto 11/2008 de 22 de Enero de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en virtud de la Disposición Transitoria segunda de la Ley 7/2002. Por lo que el conjunto de la Adaptación Parcial estará constituida por los siguientes documentos:

TOMO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

TOMO II: ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (se incluirán las determinaciones relativas a la adaptación parcial).

TOMO III: PLANIMETRÍA.

A. PLANEAMIENTO VIGENTE.

- P01. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (HOJA 1)
- P02. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (HOJA 2)
- P03. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 1).
- P04. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 2).
- P05. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 3).
- P06. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (HOJA 1).
- P07. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (HOJA 2).
- P08. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 1).
- P09. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 2).
- P10. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 3).

B. PLANEAMIENTO ADAPTADO

- P01. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE (HOJA 1)
- P02. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE (HOJA 2)
- P03. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 1).



- P04. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 2).
- P05. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 3).
- P06. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES SOBREVENIDAS (HOJA 1).
- P07. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES SOBREVENIDAS (HOJA 2).
- P08. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 1).
- P09. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 2).
- P10. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (HOJA 3).

TOMO IV: DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA PARA LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

A considerar: las Normas Subsidiarias de Frigiliana pasarán a denominarse Plan General de Ordenación Urbana de Frigiliana, una vez se produzca el proceso de adaptación, en base a lo dispuesto en la disposición transitoria 4ª, punto 3 de la LOUA.

2.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

2.01. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El municipio de Frigiliana cuenta como planeamiento general con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que se encuentran vigentes desde el 11 de Mayo de 1999, fecha en la que se aprobaron definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga. Esta aprobación definitiva se produjo de forma condicionada a una serie de determinaciones a resolver por medio de un expediente de cumplimiento, y a la presentación de un texto refundido de las citadas normas. Con fecha 29 de Octubre de 2002 se aprueba por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 09/02, el expediente de cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, concediendo un plazo de 3 meses al Excmo. Ayuntamiento de Frigiliana para la presentación de un Texto Refundido de las NN.SS que proporcionara a las mismas la suficiente coherencia y funcionalidad. En fecha 24 de Julio de 2003, el Excmo. Ayuntamiento de Frigiliana, en sesión plenaria, aprueba el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Frigiliana, dando traslado del mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la cual en su sesión 10/03, de 13 de Noviembre de 2003, y tal y como se publica en el B.O.P. de 8 de Enero de 2004, toma conocimiento del citado documento.

En consecuencia, el planeamiento municipal vigente en el municipio de Frigiliana está conformado por el Texto refundido de la Revisión de las NN.SS. de Julio de 2003, resultado de la aprobación de la revisión de 1999 más el expediente de cumplimiento de 2002, aprobados ambos por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Málaga de manera definitiva el 11/05/1999 y el 29/10/2002 respectivamente. A las citadas normas, aprobadas de forma definitiva a partir de 2002, se han ido incorporando de manera sobrevenida el conjunto de Modificaciones puntuales que se relacionan a continuación.

2.02. Modificaciones puntuales incorporadas a las NN.SS. de Planeamiento.

Desde la entrada en vigor definitiva de las NN.SS de Frigiliana, en 1999, y el posterior expediente de cumplimiento de 2002, se han ido incorporando a la normativa municipal una serie de Modificaciones Puntuales, tanto de iniciativa pública como privada, relacionándose a continuación aquellas que han alcanzado la aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Las modificaciones se han ido nombrando y enumerando según la fecha de aprobación para la elaboración de este documento, de cara a dotarlo de una



lógica estructurante que nos permita hacer referencia a las mismas de forma expresa y clara en todo el documento de adaptación parcial.

DENOMINACIÓN	MODIFICACIONES DE LAS NNSS	PROMOTOR	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN EN BOLETÍN OFICIAL
MP-1	MOD. UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-8 Y UA-7BIS.	HOTEL FRIGILIANA S.L.	1/10/2002(CPOTU)	07/11/2002 (BOP)
MP-2	CREACIÓN DE LA UA-6 BIS	EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA	23/09/2003 (CPOTU)	29/10/2003 (BOP)
MP-3	MOD. UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-10 Y UA-11	EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA	13/10/2004 (CONSEJO DE GOBIERNO DE LA J.J.AA)	19/10/2004 (BOJA)
MP-4	MOD DEL SECTOR UR-3 "PUERTO BLANQUILLO" PARCELA B.	VILLAS DE FRIGILIANA S.L.	07/03/2006 (CPOTU)	03/10/2007 (BOJA)
MP-5	MOD. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR AU-4 "LA EXÓTICA"	EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA	12/05/2006 (CPOTU)	04/09/2006 (BOP)
MP-6	MOD DEL P.P.O. DEL SECTOR UR-4 (AU-1 actual)	NUEVA FRIGILIANA S.A. y D. JOSÉ GARCÍA CONEJERO.	31/05/2006 (AYUNTAMIENTO)	06/07/2006 (BOP)
MP-7	MOD. DEL SECTOR AU-4 "LA EXÓTICA" EN LO REFERENTE A LA DELIMITACION DEL SECTOR	EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA	25/07/2006 (CPOTU)	20/02/2007 (BOJA)
MP-8	MOD DEL SECTOR UR-3 "PUERTO BLANQUILLO" PARCELA E.	PUERTO BLANQUILLO 10 S.L.	04/05/2007 (CPOTU)	02/11/2007 (BOJA)

2.03. Objeto de las distintas modificaciones incorporadas.

MP-1. MODIFICACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-8 Y UA-7BIS.

La modificación planteada tenía por objeto el englobar en una sola unidad de actuación las unidades UA-7 bis y UA-8 de las NN.SS de Frigiliana.

MP-2. CREACIÓN DE LA UA-6 BIS.

La modificación tenía por objeto dos aspectos fundamentales:

1. Reclassificar una parcela de suelo de 4.480 m² clasificados en ese momento como suelo No Urbanizable Protegido NUP-2 protección agrícola pasándola a Suelo Urbano para su desarrollo como una nueva unidad de ejecución, la UA-6bis.



2. Se crea una plaza panorámica bajo la cual se realizan cuatro plantas bajo rasante en semisótano para la creación de aparcamientos y local comercial en primer sótano, así como un máximo de 800 m² sobre rasante destinados a un uso comercial.

MP-3. MODIFICACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-10 Y UA-11.

La modificación de elementos tuvo por objeto los siguientes aspectos:

1. Separar de la unidad de actuación trozos de patio posterior de dos parcelas urbanas catastralmente que integran la UA-10, que en ese momento eran suelo urbano directo.
2. Separar de la Unidad de Actuación UA-10 una parcela catastral en el límite sur de la misma (la cual seccionaba la delimitación de la unidad obligándola a intervenir tanto en la UA-10 con unos 100m² como en la unidad 11 como mayoritaria) con lo que al quedar esta parcela sin dividir totalmente en la unidad 11 con las mismas ordenanzas y aprovechamientos daba lugar a un simple traslado de la linde entre ambas.
3. Modificar los esquemas de implantación de los volúmenes previstos por la NNSS de Frigiliana en la Unidad por otros Volúmenes que se adaptan a la topografía allí existente, además de dar continuidad al trazado viario existente que desciende desde el casco antiguo, creando un nuevo vial.

MP-4. MODIFICACIÓN DEL SECTOR UR-3 "PUERTO BLANQUILLO" PARCELA B.

El expediente tramitado y aprobado tenía por objeto la modificación del Plan Parcial al objeto de clarificar que la parcela B se encontraba fuera del ámbito de la Vía Pecuaria que discurre por la carretera MA-5105, aclarando que la vía pecuaria no formaba parte del sector UR-3.

MP-5. MODIFICACIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR AU-4 "LA EXÓTICA".

La modificación de elementos consistía en la adaptación de la ficha de características urbanísticas del sector Apto para Urbanizar AU-4, dado que existía una diferencia considerable de superficie entre la superficie grafiada en los planos de clasificación y la memoria de la Revisión de las citadas NN.SS.

MP-6. MODIFICACIÓN DEL P.P.O. DEL SECTOR UR-4 (AU-1 actual).

El expediente tenía por objetivos:

1. Modificar el Plan Parcial del sector UR-4 que contaba con Aprobación definitiva, al objeto de transferir aprovechamiento entre parcelas, así como modificar su calificación, manteniendo la tipología que estableció el Plan Parcial de Unifamiliar aislada y adosada.
2. Se reduce el ancho global del vial pasando de 10.00 ml. a 8 ml., sin que se modifique el trazado, manteniéndose de reserva viaria el ancho que se deduce, no incrementándose la superficie de parcela residencial.



MP-7. MODIFICACIÓN DEL SECTOR AU-4 “LA EXÓTICA” EN LO REFERENTE A LA DELIMITACION DEL SECTOR.

La modificación tenía por finalidad el cambiar la delimitación del sector en las NNSS de Frigiliana, eliminando del mismo parte de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito en ese momento, según los planos aprobados. Se sustentaba la pretensión en que la superficie de la ficha urbanística era menor que la superficie comprendida dentro del ámbito.

De esta forma se pretendía conseguir una mayor agilidad en el desarrollo del sector ya que al ser modificado quedaría en propiedad de un solo propietario mayoritario y una pequeña propiedad ya consolidada.

MP-8. MODIFICACIÓN DEL SECTOR UR-3 “PUERTO BLANQUILLO” PARCELA E.

La modificación del planeamiento tenía por objeto resolver el problema que planteaba, en el ámbito de actuación, la accesibilidad y aparcamientos a causa de la topografía del terreno, posibilitando la apertura por el futuro planeamiento de un pasaje peatonal entre la zona comercial y la social-deportiva, destinando terrenos para ello, aumentando el número total de viviendas dentro de lo permitido por las ordenanzas y el cambio de tipología, manteniendo el techo edificable.

2.04. Planeamiento de desarrollo incorporado a la ordenación urbanística.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias y sus modificaciones posteriores, se han desarrollado, tramitado y aprobado, los instrumentos de planeamiento requeridos, y/o han culminado el proceso de transformación urbanística los AU (sectores de suelo urbanizable), y UA (unidades de actuación) que se indican en los siguientes cuadros, estableciendo su grado de ejecución y fechas de aprobación en cada caso.

SUELO URBANIZABLE.

El suelo apto para urbanizar aparece en las Normas Subsidiarias en todo caso sectorizado, como suelo urbanizable, definiendo como instrumento de planeamiento de desarrollo la figura del Plan Parcial.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE					
SECTORES AU (APTOS PARA URBANIZAR)		APROBACION INICIAL DEL PLAN PARCIAL	APROBACION DEF. DEL PLAN PARCIAL	APROBACION DEF. DEL PROY DE URB.	ESTADO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION
AU-1	LOMA DE LAS VACAS	04/08/2005	31/05/2006	(*)	FINALIZADA
AU-2	EL PEDREGAL	SECTOR NO DESARROLLADO			
AU-3	LOS ALMENDROS	14/02/2000	24/11/2008	No presentado	NO INICIADA
AU-4	LA EXÓTICA	16/02/2006	10/08/2006	23/05/09	INICIADA

(*) No consta en los archivos municipales documentación referente al Proyecto de Urbanización que haya sido aprobada definitivamente. Sin embargo si existe documentación aprobada inicialmente, y cuya aprobación definitiva se dejó supeditada a una modificación de plan parcial que se llevó a cabo durante su tramitación. Debemos destacar que la urbanización del sector AU-1 se encuentra completamente terminada y recepcionada por el Ayuntamiento de Frigiliana.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
 Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.
 El Secretario:
 José Domingo Gallego Alcalá
 Frigiliana, a 26 de Julio de 2010



SUELO URBANO.

El suelo urbano en las Normas Subsidiarias de planeamiento y en sus modificaciones posteriores se contempló en todo momento ordenado. Los diferentes ámbitos urbanísticos delimitados fueron UA (Unidades de Actuación) y UE (Unidades de ejecución), los cuales conforman ámbitos de gestión urbanística no sometidos a planeamiento de desarrollo. Sin embargo, en algunos de los ámbitos se somete el desarrollo del mismo a la definición de un Estudio de Detalle complementario con la conceptualización, rango, alcance y contenido de determinaciones que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía correspondía a esta figura urbanística y que de alguna forma complementara la ordenación definida por las propias NN.SS.

El conjunto de ámbitos de actuación urbanística que se recogen en las normas subsidiarias se enumeran en la siguiente tabla, distinguiendo entre aquellos que se definían, según las propias Normas Subsidiarias, dentro del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO SEGÚN NN.SS VIGENTES			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS	APROBACION DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE	APROBACION DEF. DEL PROY DE URB.	ESTADO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION
PP-15	ACTUACIÓN ANTERIOR A LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE 1999.		FINALIZADA
UA-3	NO NECESARIO	(1)	FINALIZADA
CORTIJOS DE SAN RAFAEL	NO NECESARIO (2)	07/11/2002 BOP (07/03/2003)	FINALIZADA

(1) El proyecto de urbanización correspondiente a este ámbito no obra en los archivos municipales. Las obras de urbanización se vincularon a las licencias de obras de edificación por medio de un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

(2) La ordenación de esta unidad de ejecución proviene del planeamiento anterior a las NN.SS. Concretamente de un Plan Parcial de Ordenación Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 03/11/1970.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SEGÚN NN.SS VIGENTES			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS	APROBACION DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE	APROBACION DEF. DEL PROY DE URB.	ESTADO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION
N-1 (LOS BANCALES)	(3)	FASE I: 26/12/95 (BOP 08/04/96) FASE II: 25/10/99 (BOP 20/01/2000)	FINALIZADA
UA-1	NO REQUERIDO	(4)	EJECUCIÓN PARCIAL
UA-2	NO REQUERIDO	-	NO EJECUTADA
UA-4	30/10/2000 BOP (13/11/2000)	(4)	FINALIZADA
UA-5	-	-	NO EJECUTADA
UA-6	NO REALIZADO	(5)	FINALIZADA
UA-6BIS	NO NECESARIO (ORDENACION DEFINIDA EN LA MP-2)	NO NECESARIO	FINALIZADA
UA-7	-	-	NO EJECUTADA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-7BIS	DESAPARECE TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DENOMINADA MP-1		
UA-8	-	-	NO EJECUTADA
UA-9	27/07/2009 BOP(13/10/2009)	-	NO EJECUTADA
UA-10	E.D. EN FASE DE APROBACION INICIAL	-	NO EJECUTADA
UA-10BIS (antiguo UA-2 de las NN.SS. anteriores)	NO NECESARIO	NO NECESARIO	NO EJECUTADA
UA-11	31/11/2009	-	NO EJECUTADA
UA-12	-	-	NO EJECUTADA
UA-13	E.D. EN FASE DE APROBACION INICIAL	-	NO EJECUTADA
UA-14	26/11/2007 BOP(17/01/2008)	(5)	EJECUCIÓN PARCIAL
UA-15	NO NECESARIO	SE VINCULÓ AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PP-15	FINALIZADA
URBANIZACION PUERTO BLANQUILLO	ACTUACIÓN ANTERIOR A LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE 1999.		FINALIZADA

(3) La ordenación de esta unidad de ejecución proviene del planeamiento anterior a la aprobación de la revisión de las NN.SS de 1999. Concretamente este ámbito se desarrolla en base a una Modificación Puntual de Elementos aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 11/05/1993, y publicada en el BOP de fecha 13/12/1993.

(4) El proyecto de urbanización correspondiente a este ámbito no obra en los archivos municipales. Las obras de urbanización se han vinculado a las licencias de obras de edificación por medio de un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

(5) Por su poca entidad y la preexistencia de gran parte de la urbanización ejecutada proveniente de las obras de Urbanización de Cortijo de San Rafael, se optó por la realización de un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización de promoción y ejecución municipal.

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	APROBACION DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE	APROBACION DEF. DEL PROY DE URB.	ESTADO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION
CONJUNTO RESIDENCIAL EN LA ZONA DE LA MOLINETA(Ver nota ¹)	04/05/2009 BOP (24/06/2009)	-	NO EJECUTADA

Nota¹: la actuación consiste en la reordenación de un ámbito de suelo urbano consolidado en la zona de la Molineta. Con el Estudio de Detalle se establece una nueva ordenación de volúmenes, del trazado local viario secundario peatonal, la localización de zonas comunes y de la zona verde privada correspondiente el PPO de Puerto Blanquillo. La actuación afecta a tres parcelas registrales independientes y de un mismo propietario.

SUELO NO URBANIZABLE.

Debemos considerar que ha sido tramitado y aprobado definitivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.6 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga. La entrada en vigor del citado Plan, en base a la



disposición derogatoria única del Decreto de aprobación 147/2006, derogaba las determinaciones que respecto de su ámbito de actuación venían contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Málaga, el cual, según la resolución aprobatoria, había sido aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes el 7 de Julio de 1986. Sin embargo, el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogos y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga se aprueba por resolución de 6 de Marzo de 1987 y se publica en el BOJA de 25 de Marzo de 1987, detectándose una serie de modificaciones y correcciones; subsanadas las cuales se elaboró el correspondiente texto refundido, que fue diligenciado el 6 de Junio de 1987, no siendo publicada su normativa hasta el 14 de Febrero de 2007. Por tanto nos encontramos que, por un lado el POT de la Axarquía en su disposición derogatoria única presenta un claro error al hacer referencia a la fecha de aprobación del Plan Especial del Medio Físico de Málaga y por otro, que este Plan entra en vigor el 15 de Febrero de 2007 (un día después de su publicación en el BOJA), o sea con posterioridad a la entrada en vigor del citado Plan de Ordenación del Territorio el cual entro en vigor el 19 de Julio de 2006 (un día después de su publicación en el BOJA).

Así, y tras consulta realizada a la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, y considerando que como regla general la entrada en vigor de los Planes Subregionales derogar la vigencia de los planes especiales de protección del medio físico, se entiende derogado el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Málaga en el ámbito de aplicación del POT de la Axarquía, por lo que las determinaciones y referencias al mismo quedarán como inaplicables en la Adaptación parcial de las NN.SS de Frigiliana.

Por otro lado debemos considerar que conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Sierras de Alhama, Tejeda y Almirajara prevalecerán sobre las del Plan de Ordenación del Territorio de las Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga, en las materias reguladas por éste, así como sobre cualquier otro instrumento de la ordenación urbanística, de recursos naturales y física en general.

PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL	APROBACION DEFINITIVA	DESARROLLO
PLAN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES DE LAS SIERRAS DE ALHAMA TEJEDA Y ALMIJARA	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE (PRORROGADO POR ORDEN DE 12/07/2007 Y EN VIGOR DESDE 15/06/2009) PRÓRROGA EN BOJA (02/08/2007)	EN VIGOR
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA	CPOTU (18/07/2006) BOJA (03/10/2006)	EN EJECUCIÓN



3.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

3.01. La Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La disposición transitoria segunda de la LOUA, en su apartado 1, establece que en todo caso, y hasta que se proceda a su “revisión”, los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y las Delimitaciones de Suelo Urbano, así como sus instrumentos de desarrollo y ejecución, aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, mantienen su plena vigencia y ejecutividad, ahora bien, sometiendo sus determinaciones a ciertas reglas de interpretación orientadas a la prevalencia de la LOUA sobre cualquier determinación contradictoria con esta que pudiera existir en los citados instrumentos de planeamiento.

Sin embargo, la citada disposición transitoria segunda, en su punto 2, recoge la posibilidad de que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos que podrán ser parciales o totales, indicando que, en el caso de que esas adaptaciones sean parciales, deben alcanzar al menos al conjunto de determinaciones de la ordenación estructural. A su vez, en el citado apartado 2, se establece que, transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, recordemos que entró en vigor el 20/01/2003, o sea, a partir del 20 de Enero de 2007, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a la determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la LOUA, al menos, de forma parcial. Por último, en el mismo apartado referido, se hace mención a que la Consejería competente pueda aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de las adaptaciones que permita regular en cierta manera tal iniciativa.

Por consiguiente, podemos concluir que la Adaptación Parcial del planeamiento general, ya sea PGOU, NNSS u otro, es una figura urbanística que se recoge de manera explícita en la LOUA, con carácter transitorio, en tanto en cuanto no sea aprobado el PGOU municipal plenamente ajustado al marco y determinaciones urbanísticas instituidas por la LOUA. Así, el planeamiento una vez aprobada la Adaptación Parcial superara la “moratoria” impuesta por la propia LOUA respecto de la posibilidad de realizar modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos.

3.02. El Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

En fecha 22 de Enero de 2008 se aprueba por parte de la Junta de Andalucía el Decreto 11/2008 por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. Este Decreto recoge, dentro de sus disposiciones, el marco regulador del alcance, contenidos, procedimiento, plazos, etc... de lo que sería la adaptación parcial del planeamiento vigente al que se hace referencia en la disposición transitoria segunda de la LOUA.

Si analizamos el Decreto 11/2008 observamos que en su Capítulo II se definen un conjunto de determinaciones específicas en relación con la adaptación parcial de los Planes Generales de



Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de planeamiento municipal. El conjunto de esas determinaciones se podrían sintetizar en el conjunto siguiente de determinaciones:

a) La adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA es un procedimiento que tiene por finalidad la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento en vigor a las disposiciones de la ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), alcanzando como mínimo al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1. de la citada Ley.

b) En el caso de la adaptación parcial de las NN.SS. de Frigiliana, el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural según el art 10.1. de la LOUA se corresponderían con los siguientes aspectos básicos:

- Clasificación de la totalidad del suelo.
- Reservas de suelo para vivienda protegida en áreas y sectores con uso residencial.
- Sistemas generales municipales y de incidencia o interés territorial.
- Usos, densidades y edificabilidades globales en suelos urbanos y urbanizables.
- Aprovechamiento medio y áreas de reparto en el suelo urbanizable.
- Delimitación de ámbitos de especial protección.
- Normativa del Suelo no Urbanizable Protegido.

El Decreto 11/2008 define de manera general el alcance que corresponde a la Adaptación Parcial respecto de los aspectos definidores de la ordenación estructural a los que hace referencia el art. 10.1 de la LOUA y que se han enumerado con anterioridad.

1) Clasificación de la totalidad del suelo.

Se identificará y delimitarán las diferentes clases y categorías de suelo establecidas por la legislación, según su situación actual. No se podrán clasificar nuevos suelos urbanos y urbanizables con respecto a los ya contemplados por el planeamiento municipal vigente.

2) Reservas de suelo para vivienda protegida en áreas y sectores con uso residencial.

Se impondrá, en las fichas de las áreas y sectores cuyo planeamiento de desarrollo no haya obtenido aprobación inicial antes del 20 de Enero de 2007, la obligación de destinar el 30 % de la edificabilidad residencial a vivienda protegida permitiéndose los ajustes de edificabilidad y densidad que se estimen necesarios para poder mantener el aprovechamiento urbanístico.

Lógicamente, los índices brutos de edificabilidad y densidad que resulten de las correcciones efectuadas, no podrán superar los límites establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

En aquellas áreas o sectores que no se encuentren obligados a la reserva de vivienda protegida, y que ya se hayan visto desarrollados (posean cuando menos aprobación inicial de a la ordenación pormenorizada), se puede promover la recalificación de las viviendas libres a viviendas protegidas, realizando los correspondientes ajustes de edificabilidad y densidad, siendo necesario para ello el promover la tramitación de una Innovación de planeamiento (lo que sería una actuación



de dotación según el RDL 2/2008) que se debería realizar de forma independiente a la adaptación parcial.

3) Sistemas generales municipales o de incidencia o interés regional.

Se dispondrán aquellos definidos por las Normas Subsidiarias, incluyendo aquellos aprobados y/o ejecutados que provengan de proyectos de planificación sectorial que hayan sobrevenido al planeamiento vigente, y/o que reúnan las características adecuadas para formar parte de la red básica de terrenos dotacionales públicos.

Debemos considerar que en ningún caso el Sistema General de Espacios Libres será inferior a 5m²/habitante. Si no se alcanzase este estándar que viene definido por el Art. 10.1.A).c.1) de la LOUA se deberán aumentar dichas previsiones hasta alcanzar éste.

4) Usos, densidades y edificabilidades globales en suelos urbanos y urbanizables.

De la literalidad de los textos de la LOUA y del Decreto 11/2008 se deduce que todo Suelo Urbano (tanto consolidado como no consolidado) ha de ser zonificado a efectos de determinar los usos densidades y edificabilidades globales para cada zona que se derivan del planeamiento vigente, y que se corresponden con la ordenación estructural existente.

Para el suelo urbanizable, la imposición de la obligación de destinar determinada edificabilidad residencial a vivienda protegida (como mínimo el 30 % en áreas o sectores que no han iniciado su desarrollo) legitima a los ajustes de edificabilidad y densidad necesarios para que no varíe el aprovechamiento urbanístico de las áreas o sectores que corresponda y que viene definido por el planeamiento vigente. Para ello desde la adaptación se definirán los factores correctores oportunos que resulten justificados.

La adaptación no podrá alterar, aparte de en los términos expuestos, los índices urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada preexistente o de aquella que haya sido aprobada inicialmente con anterioridad a la Adaptación Parcial.

5) Aprovechamiento Medio y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

La Adaptación Parcial no puede alterar en ningún momento la delimitación de las áreas de reparto ni sus respectivos aprovechamientos medios. Considerando que en las Normas Subsidiarias de Frigiliana no se definen Áreas de Reparto propiamente dichas, se asume que cada área o sector es un área de reparto en sí misma de carácter independiente. Se debe considerar que en todo caso y a todos los efectos el aprovechamiento tipo definido por el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

6) Ámbitos de especial protección.

Se deberán recoger en el documento de Adaptación parcial, además de los elementos especialmente protegidos definidos por las actuales NN.SS, los espacios, ámbitos o elementos, que de manera sobrevenida, hayan sido objeto de especial protección. Se recogerán los que hubiesen sido delimitados y/o declarados posteriormente en desarrollo de la legislación sectorial correspondiente.



7) Normativa del Suelo No Urbanizable Protegido.

Se deberán definir, dentro de los suelos no urbanizables de especial protección contemplados por las NN.SS., aquellos aprobados y/o ejecutados que provengan de planificación sectorial o territorial que hubiese sobrevenido al planeamiento general.

A su vez, el Decreto 11/2008 establece otra serie de pautas y condicionantes referidas al alcance y contenidos de la Adaptación parcial, las cuales se centran en los siguientes aspectos referenciales:

a) Previsiones generales de programación y gestión.

El documento de Adaptación Parcial contendrá las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando no se encuentren definidas en las NNSS o estén desfasadas.

b) Dotaciones públicas en sectores.

Según se recoge en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares que se contemplan en el art. 17 de la LOUA., en función de los diferentes usos globales, salvo en el caso de suelos urbanizables en transformación que tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo que le corresponda.

c) Nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

No podrán definirse nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos por medio de la figura de la adaptación parcial.

d) Formulación, tramitación y aprobación del documento de adaptación parcial.

La formulación y aprobación definitiva del documento de adaptación parcial se realizará por el Ayuntamiento, el cual iniciará el procedimiento en cualquier momento con independencia de que se haya iniciado o no la revisión del planeamiento.

El documento redactado por el Ayuntamiento se someterá al trámite de exposición pública por un período mínimo de un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Durante el plazo de exposición pública se solicitarán los informes sectoriales a las distintas administraciones afectadas sobre las nuevas determinaciones del documento de adaptación no contempladas por el planeamiento vigente. A su vez, durante ese período de exposición, se solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística que deberá emitirse en el plazo máximo de 1 mes, si ésta no se produjera en el citado plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento se podrá continuar con la tramitación.

Una vez finalizados los trámites referidos, el Ayuntamiento ejercerá su competencia para la aprobación definitiva del documento. El acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los



efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3.03. Clasificación y categorización del suelo.

Las Normas Subsidiarias de Frigiliana, en su Título II sobre Régimen Urbanístico del Suelo y sus Usos, en el apartado sobre Régimen del Suelo, recogen que el territorio del término municipal se organiza reconociendo las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano (consolidado y no consolidado).
- Suelo Urbanizable (se denomina suelo Apto para Urbanizar)
- Suelo no urbanizable (protegido y común).

En la Adaptación Parcial de las NN.SS. se debe establecer una clasificación del suelo acorde con las definidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así, en base a la información expuesta en el capítulo anterior relativa a las diferentes delimitaciones urbanísticas previstas por las NN.SS. y por sus Modificaciones posteriores, y una vez conocido el estado actual de desarrollo alcanzado por las previsiones de dichos instrumentos de planeamiento, podemos proceder a clasificar y categorizar cada una de las diferentes piezas de suelo que integran el territorio municipal de acuerdo con las determinaciones al respecto que se establecen tanto en los artículos del 44 al 47 de la LOUA, como en el art. 4 de Decreto 11/2008.

Por todo ello, el Documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. de Frigiliana a la LOUA utiliza y establece las clasificaciones y categorías urbanísticas siguientes:

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

Si bien la LOUA prevé la categoría de “Suelo Urbanizable No Sectorizado”, no se dará ésta en el presente documento de Adaptación Parcial, ya que la normativa vigente no realizó ninguna delimitación de suelo urbanizable no sectorizado (anterior no programado) que se mantenga, ni es posible en la adaptación una nueva clasificación de suelo que lo genere.



3.03.01. Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Se van a clasificar como SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC):

Todos los suelos urbanos de carácter asistemático (de actuación directa) clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus Modificaciones incorporadas. Se identifican como áreas SUC de suelo Urbano "Histórico" (desarrolladas con anterioridad a la aprobación del planeamiento vigente) y serán:

ÁREA URBANAS ASISTEMÁTICAS: SUELO URBANO HISTÓRICO SUC	
SUC-01	CENTRO HISTÓRICO
SUC-02	ENSANCHE SUR
SUC-03	LA MOLINETA
SUC-04	CORTIJOS DE SAN RAFAEL

Los suelos urbanos de actuación sistemática (UA y otras unidades de ejecución) y sectores de suelo urbanizable (AU) que están delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus Modificaciones incorporadas que se han visto completamente transformados y urbanizados en desarrollo del planeamiento. Esos suelos serán los definidos en el siguiente cuadro.

SUELOS URBANOS (UNIDADES DE EJECUCIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN) SEGÚN NN.SS. QUE PASAN A SER SUC
UA-3
N-1 (LOS BANCALES)
UA-4
UA-6
UA-6 (BIS).
UA-15
URBANIZACION PUERTO BLANQUILLO

SUELOS URBANIZABLES (SUELOS APTOS PARA URBANIZAR SEGÚN NN.SS.) QUE PASAN A SER SUC	
AU-1	LOMA DE LAS VACAS

3.03.02. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

Se van a clasificar como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC):

Los suelos urbanos de actuación sistemática (UA y otras unidades de ejecución) que están delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus Modificaciones incorporadas los cuales aún no han iniciado, o todavía no han culminado, el proceso de urbanización aunque, en algunos casos, hayan iniciado la tramitación y/o cuenten ya con la aprobación de los instrumentos de desarrollo urbanístico requeridos por dichos planeamientos. Esos suelos serán los definidos en el siguiente cuadro.



SUELOS URBANOS (UNIDADES DE EJECUCIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN) SEGÚN NN.SS. QUE PASAN A SER SUNC
UA-1
UA-2
UA-5
UA-7
UA-8
UA-9
UA-10
UA-10BIS
UA-11
UA-12
UA-13
UA-14

Por tanto los suelos urbanos (unidades de ejecución y de actuación definidas en planeamiento vigente) que se encuentran aún pendientes de urbanizar, y que por ello resultan categorizados como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y que pasan a denominarse UE serán:

ÁMBITOS (UNIDADES DE EJECUCIÓN) SEGÚN EL PLANEAMIENTO ADAPTADO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
UE-1
UE-2
UE-5
UE-7
UE-8
UE-9
UE-10
UE-10BIS
UE-11
UE-12
UE-13
UE-14

3.03.03. Suelo Urbanizable Ordenado (SURO).

Se van a clasificar como SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO):

Aquellos suelos urbanizables (AU, suelos aptos para urbanizar), delimitados por las actuales Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas, que contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, aún no han culminado el proceso de urbanización.

SUELOS URBANIZABLES (AU) QUE PASAN A SER SURO	
AU-3	LOS ALMENDROS
AU-4	LA EXÓTICA



Estos sectores de SUELO URBANIZABLE ORDENADO, modificarán su denominación para pasar a poseer una nueva denominación (SURO):

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)	
SURO-3	LOS ALMENDROS
SURO-4	LA EXÓTICA

3.03.04. Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

Se van a clasificar como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS):

Aquellos suelos urbanizables (AU, suelos aptos para urbanizar), delimitados por las actuales Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas que aún no han iniciado el proceso de transformación urbanística o que habiéndolo iniciado aún no cuentan con el Plan Parcial definitivamente aprobado.

SUELOS URBANIZABLES (AU) QUE PASAN A SER SURS	
AU-2	EL PEDREGAL

Estos sectores de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, modificarán su denominación para pasar a poseer una nueva denominación (SURS):

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)	
SURS-2	EL PEDREGAL

3.03.05. Suelo No Urbanizable (SNU).

El Suelo No Urbanizable y sus distintas categorías se ha delimitado siguiendo la forma estrictamente reglada definida en el artículo 4.3. del Decreto 11/2008. El suelo clasificado como No Urbanizable continuará teniendo, en todo caso, igual consideración, estableciéndose cuatro categorías, en base a lo definido en el artículo 46.2. de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, y manteniendo, asimismo, las características definidas para las actuaciones de interés público. Así con la adaptación se definirán cuatro categorías de suelo No Urbanizable:

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA ADAPTACION PARCIAL	
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	Incluye los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica sectorial ya definidos en las NN.SS de Frigiliana, así como los sobrevenidos al planeamiento desde su aprobación.
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ORDENACIÓN TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO MUNICIPAL	Incluye los Suelos no Urbanizables de Especial Protección definidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, así como los suelos protegidos recogidos en el planeamiento actual vigente, definitorios de una protección de índole urbanístico.
SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	Incluye los Suelos No Urbanizables Comunes definidos en el planeamiento vigente.
SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	Incluye los suelos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características procede conservar. No existe en el término municipal de Frigiliana ningún núcleo que se pueda asimilar a esta categoría de suelo.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
 El Secretario,
 José Domingo Gallego Alcalá,
 Frigiliana, a 26 de Julio de 2010
 Diligencia para hacer constar que el presente documento
 ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo
 del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.



Tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias de planeamiento de Frigiliana adscriban a esta clase de suelo, en base a lo definido en el artículo 46.1. de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, por:

- a) *Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.*
- b) *Estar sujeto 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, la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.*
- c) *Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General del Ordenación Urbanística, por razones de los valores e intereses en ellos concurrente de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.*
- d) *Entenderse necesario para la creación del litoral.*
- e) *Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.*
- f) *Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.*
- g) *Constituir el soporte de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.*
- h) *Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.*
- i) *Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.*
- j) *Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.*
- k) *Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.*

El ámbito que conforma el Suelo No Urbanizable está representado en la planimetría integrada para la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Frigiliana, con una superficie total de 39.489.740 m².

3.03.05.01. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. (SNU- PLE(.....))

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, en base al párrafo 2, apartado a) del artículo 46 de la LOUA, incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) descritos en el apartado anterior, en todo caso, e i) cuando los riesgos a los que se refiere queden acreditados en el planeamiento sectorial.



Por tanto, el Suelo No Urbanizable de Especial Protección derivado de su legislación específica es aquel delimitado por el presente documento de Adaptación Parcial en el que se contempla la afección al planeamiento general derivada de cada una de las Legislaciones Sectoriales. Así el nivel y caracteres de la protección a la que se encuentra sometido este tipo de suelos, proviene de la legislación sectorial correspondiente, así como de las modificaciones que la misma pueda sufrir.

Se distinguirán las siguientes categorizaciones de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Legislación Específica, en función de la legislación sectorial aplicable:

CATEGORIZACIÓN	DENOMINACIÓN
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Carreteras	SNU-PLE (C)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Vías Pecuarias	SNU-PLE (VP)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Forestal.	SNU-PLE (FOR)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Ambiental.	SNU-PLE (AMB)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Hidráulica.	SNU-PLE (HID)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico	SNU-PLE (PH)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Policía Sanitaria Mortuoria	SNU-PLE (PSM)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Redes de Energía Eléctrica	SNU-PLE (ELEC)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Instalaciones de Gas	SNU-PLE (GAS)

3.03.05.01.01. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Carreteras (SNU-PLE(C))

1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.

- a) Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, publicadas en el B.O.E. nº 182 de 30/07/88.
- b) Ley 8/2001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía. Publicada en el BOJA Nº 85 de 26/07/2001.

2.- Ámbito de Aplicación.

Dentro del término municipal se localizan dos carreteras afectadas por legislación sectorial:

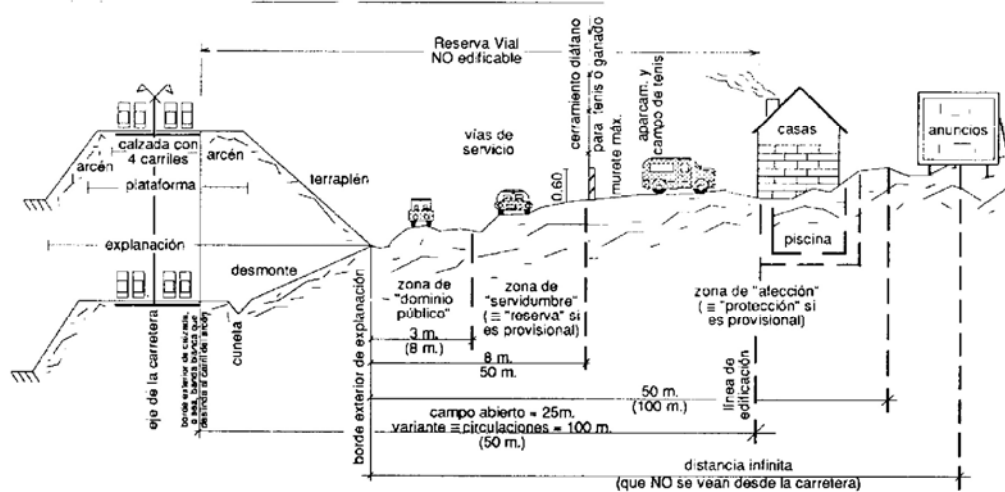
AUTOVÍA A-7: Carretera de Titularidad Estatal. Administración competente = Ministerio de Fomento.

MA-5105: Carretera de Titularidad Provincial. Administración Competente = Excma Diputación Provincial de Málaga.



3.- Afecciones sectoriales.

- Carretera estatal (A-7).



NOTAS

Observase, que las distancias, en m., son diferentes según que la carretera sea:

Convencional	Autopista	(cifra entre paréntesis)
No convencional "de lujo"	Autovía Vía rápida	

El nº entre paréntesis son los metros aplicables dará el caso de autopista, autovía o vía rápida.

Fuentes: Ley de autopistas B/972 (B.O.E. 11-mayo y 30-julio-88)
 Ley de carreteras 25/1988 (B.O.E. 30-julio-88)
 Reglamento de carreteras (B.O.E. 17-mayo-77)

ZONA	ARTICULO de la Ley del 88	AUTORIZACIONES
"Dominio Público"	20	Es necesario expropiar esos 3 m. en los proyectos que se hagan a partir de ahora. Pero no afecta a los actuales propietarios de esos 3 m. en las carreteras existentes.
En fase inicial de planam. de red arterial "Reserva"	22	Se permiten conducciones de agua, gas, electricidad, etc. y almacenar temporalmente vehículos y materiales de obras. Pero se prohíben los cerramientos de cualquier tipo.
"Protección"	"Afección"	23
Línea de "Edificación"	25	Es el límite: a) de prohibición; b) hacer obras nuevas de edificaciones, c) o ampliación. b) y límite máximo que puede expropiarse.

El M.O.P.U. solo puede denegar el permiso cuando exista un proyecto de ampliación a 10 años vista.

El M.O.P.U. solo puede denegar el permiso cuando exista un proyecto de ampliación a 10 años vista.

Es el límite: a) de prohibición; b) hacer obras nuevas de edificaciones, c) o ampliación. b) y límite máximo que puede expropiarse.

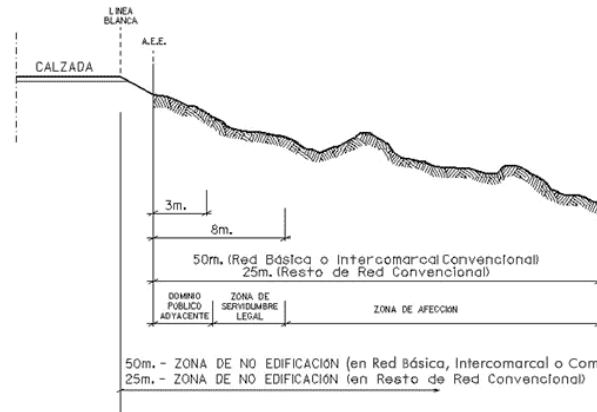
(1) La Norma 3.1.1.C. define este ancho (la Plataforma) como "Explanada". La cual nos parece un disparate porque se presta a confusión con la "Explanación" que es otro concepto más amplio según el croquis.

La 3.1.1.C. debería haber considerado idénticos "Explanada" y "Explanación". (Pero no "Explanada" y "Plataforma").

Interpretación de M. Miranda V. en Agosto de 1988.

- Carretera provincial (MA-5105).

* VIAS CONVENCIONALES (RESTO DE LA RED)
 A.E.E. = Arista Exterior de Explanación



DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
 Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.
 El Secretario,
 José Domingo Gallego Alcalá
 Frigiliana, a 26 de Julio de 2010

Consejería de Obras Públicas y Transportes





Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos.

1. Zona de dominio público adyacente. Se regula en el artículo 12 de la Ley de Carreteras de Andalucía. Está constituida por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación, con una anchura de:
 - 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas (Autovía A-7).
 - 3 m. de anchura en el resto de carreteras (Carretera MA-5105).
2. Zona de servidumbre legal. Se regula en el artículo 54 de la Ley de Carreteras de Andalucía. Se corresponde con dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación equidistante una distancia medida horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas de:
 - 25m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas (Autovía A-7).
 - 8m. de anchura en el resto de carreteras (Carretera MA-5105).
3. Zona de AfECCIÓN. Se corresponde con dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación equidistante una distancia medida horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas de:
 - 100m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas (Autovía A-7).
 - 50m. de anchura en las vías convencionales de la red principal.
 - 25m. de anchura en el resto de carreteras (Carretera MA-5105).
4. Zona de No Edificación. Se corresponde con dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de:
 - 100m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas (Autovía A-7).
 - 50m. de anchura en las vías convencionales de la red principal.
 - 25m. de anchura en el resto de carreteras (Carretera MA-5105).

Para los caminos agrícolas y aquellas vías que destinadas al tránsito no se encuentren incluidas en las categorías definidas en la red de carreteras, se establece en el artículo 59 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, que cuando por razones especiales se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación a los mismos de las normas de uso y defensa de las carreteras en ella contenidas.



4.- Autorizaciones y uso de las zonas de protección.

Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos en todo caso a autorización administrativa previa.

a) Uso de la zona de dominio público adyacente.

Se regula en el artículo 63 de la Ley de Carreteras de Andalucía. En esta zona sólo podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público por parte de la administración competente, que será en todo caso la administración titular de la carretera.

b) Uso de la zona de servidumbre legal.

Se regula en el artículo 64 de la Ley de Carreteras de Andalucía. En esta zona en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

c) Uso de la zona de afección.

Se regula en el artículo 64 de la Ley de Carreteras de Andalucía. En esta zona para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

d) Zona de no edificación.

Se regula en el artículo 64 de la Ley de Carreteras de Andalucía. En esta zona está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

Deberá considerarse que corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la Carretera.



3.03.05.01.02. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Vías Pecuarias (SNU-PLE(VP))

Es de aplicación lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, así como el Decreto 155/98, de 21 de Julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Las vías pecuarias del término municipal de Frigiliana fueron clasificadas por Orden Ministerial de fecha 12 de Enero de 1971, publicada en el Boletín Oficial del Estado con fecha 11 de Febrero de 1971. Según las NN.SS. vigentes en el municipio de Frigiliana se distinguirían el conjunto de vías pecuarias siguientes:

- 1.- Cañada Real de Motril a Málaga
- 2.- Vereda de Nerja.
- 3.- Vereda del Camino Viejo de Málaga.
- 4.- Vereda del Puerto de Los Umbrales.
- 5.- Vereda de Coscoja y Granada.
- 6.- Vereda de Cómpeeta.

De las seis Vías Pecuarias se ha procedido al acto administrativo de deslinde en dos de ellas, concretamente en la Vereda de Coscoja y Granada y en la Vereda de Cómpeeta .

a) Cañada Real de Motril a Málaga.

- Denominación: Vía pecuaria Nº29053001
- Estado legal: Pendiente de la realización del Acto Administrativo de deslinde por el que se definen los límites exactos de la vía, de acuerdo con la clasificación aprobada (Art. 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias).
- Anchura legal: 75,22 m. y propuesta como necesaria de 20,89 m.
- Longitud aproximada: 600 m.
- Orientación: E-O
- Observaciones: Con fecha 17/11/2004 (BOJA 7/12/2004) se desafectó un tramo de la vía pecuaria, en la parte coincidente con un camino vecinal que sirve de divisoria entre los términos municipales de Nerja y Frigiliana (desafectación parcial de la Vía Pecuaria desde la Urbanización Orferosa hasta el monte público el Pinar y Dehesa del río Chillar en los TT.MM. de Nerja y Frigiliana):

b) Vereda de Nerja.

- Denominación: Vía pecuaria Nº29053002
- Estado legal: Pendiente de la realización del Acto Administrativo de deslinde por el que se definen los límites exactos de la vía, de acuerdo con la clasificación aprobada (Art. 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias).
- Anchura legal: 20,89 m.
- Longitud aproximada: 1.700 m.
- Orientación: N-S



c) Vereda del Camino Viejo de Málaga.

- Denominación: Vía pecuaria Nº29053003
- Estado legal: Pendiente de la realización del Acto Administrativo de deslinde por el que se definen los límites exactos de la vía, de acuerdo con la clasificación aprobada (Art. 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias).
- Anchura legal: 20,89 m.
- Longitud aproximada: -----
- Orientación: N-S

d) Vereda del Puerto de los Umbrales.

- Denominación: Vía pecuaria Nº29053004
- Estado legal: Pendiente de la realización del Acto Administrativo de deslinde por el que se definen los límites exactos de la vía, de acuerdo con la clasificación aprobada (Art. 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias).
- Anchura legal: 20,89 m.
- Longitud aproximada: 4.800m.
- Orientación: E-O

e) Vereda de Coscoja y Granada.

- Denominación: Vía pecuaria Nº29053005
- Estado legal: Mediante Resolución de 2 de Junio de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, se aprueba el deslinde de la Vía Pecuaria "Vereda de la Coscoja y Granada", en los términos municipales de Torrox y Frigiliana. La resolución se publica en el BOJA 119 de 18 de Junio de 2010.
- Descripción: Finca rústica en los términos municipales de Torrox y Frigiliana, provincia de Málaga, de forma alargada con una anchura de 20 metros, la longitud deslindada de 11.281,61 metros, la superficie deslindada de 234.984,07 m² que en adelante se conocerá como "Vereda de Coscoja y Granada". El conjunto de los linderos de la citada vía se describen en la correspondiente resolución.

f) Vereda de Competa.

- Denominación: Vía pecuaria Nº29053006
- Estado legal: Mediante Resolución de 25 de Enero de 2006, de la Secretaría General Técnica, se aprueba el deslinde de la Vía Pecuaria "Vereda de Competa", en el término municipal de Frigiliana. La citada Vía pecuaria pasa a denominarse VP 214/04. La resolución se publica en el BOJA 37 de 23 de Febrero de 2006.
- Descripción: Finca rústica en el término municipal de Frigiliana, de forma alargada con una anchura de 20,89 metros, la longitud deslindada de 3.675,63 m, la superficie deslindada de 76.741,84 m² que en adelante se conocerá como "Vereda de Competa". El conjunto de los linderos de la citada vía se describen en la correspondiente resolución.



3.03.05.01.03. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Forestal (SNU-PLE(FOR))

- 1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.
 - a) Ley 43/2003 de 21 de Noviembre de Montes, modificada por la ley 10/2006 de 28 de Abril.
 - b) Ley 2/1992, de 15 de Junio, forestal de Andalucía y su desarrollo normativo mediante el Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
 - c) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Sierras de Alhama, Tejada y Almijara, aprobado por Decreto 145/1999 de 15 de Junio de 1999.
- 2.- Afecciones sectoriales.

Del análisis de la Ley 2/1992, de 15 de Junio, forestal de Andalucía, podemos definir los objetivos pretendidos por la legislación en materia forestal, los cuales se recogen en el artículo 5 de la citada ley:

1. La protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.
2. La restauración de ecosistemas forestales degradados, especialmente los sujetos a procesos erosivos y de desertificación.
3. Propiciar la adecuada asignación de usos del suelo y la utilización racional de los recursos naturales renovables.
4. Garantizar la integración del uso social, productivo y recreativo de los terrenos forestales, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida, de la salud y de las condiciones sociales y económicas de las comunidades rurales.
5. Posibilitar una efectiva participación social, en las decisiones sobre las materias contenidas en la ley, con especial atención a los intereses municipales y de las demás entidades locales.

Para el cumplimiento de los citados objetivos la Comunidad Autónoma ostenta las potestades que se enumeran en el Artículo 6 de la Ley 2/1992, y que serían:

1. Ordenar y planificar los recursos forestales, clasificando los terrenos forestales en función de los recursos naturales que sustentan y limitando los usos y aprovechamientos en razón de las determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.
2. Fomentar las actividades privadas.
3. Investigar, deslindar y recuperar de oficio los montes públicos.
4. Autorizar y sancionar.
5. Ejecutar subsidiariamente las obligaciones que puedan imponerse al amparo de la presente Ley.
6. Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.
7. Establecer medidas coercitivas para la protección, restauración, conservación y defensa de los montes.



8. Expropiar el dominio o cualquier otro derecho de contenido económico o patrimonial, en aquellas actuaciones previstas en las leyes y en los planes de ordenación dictados al amparo de las mismas.
9. Inspeccionar y vigilar. Las mencionadas potestades tendrán carácter enunciativo pudiendo comprender cuantas otras sean congruentes para ser ejercidas en cumplimiento de la presente Ley.

Así, en el artículo 7 de la Ley 2/1992, se establece que para obtener los objetivos previstos por la legislación ambiental andaluza, el consejo de Gobierno acordará la elaboración de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en los terrenos forestales ámbito de la legislación.

Por tanto, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), establecerán la clasificación de los terrenos forestales, la asignación de usos compatibles a los mismos, las limitaciones sobre su disponibilidad y cuantas determinaciones se estimen oportunas dentro del ámbito de la Ley 2/1992, y que obligan a su cumplimiento tanto a la Administración como a los particulares.

Así, y en base a lo expuesto, podemos concluir que la legislación forestal establece la figura de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en los terrenos forestales como la más idónea para el cumplimiento de los objetivos previstos por la propia ley.

En el caso concreto del municipio de Frigiliana, el 15 de Junio de 1999, y según Decreto 145/1999, se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de las Sierras de Alhama, Tejeda y Almijara, cuya finalidad es la de adecuar la gestión de los recursos naturales, y en especial de los espacios naturales y de las especies a proteger, a los principios de mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, de preservación de la diversidad genética, de utilización ordenada de los recursos y de preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

Respecto de la Ordenación territorial, la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en su artículo 18.2 dispone expresamente que *“cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales deberán adaptarse a estos. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos.”* Por tanto, se deduce, que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, aprobado el 18 de Julio de 2006, debe recoger y cumplir las determinaciones del citado Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o en su defecto someterse a lo dispuesto en este en aquellos aspectos en que lo contradiga.

Así, y en aras a definir las afecciones que introduce el Plan de Ordenación de Recursos Naturales al Suelo No Urbanizable del Municipio de Frigiliana, tendremos que concretar que en todo caso y para cualquier tipo de actuación en este tipo de suelo habrá que contemplar lo definido en el citado plan, y en concreto lo establecido en su Punto 6 sobre Normas y Directrices de Ordenación.



3.03.05.01.04. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Ambiental (SNU-PLE(AMB)).

1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.

Es de aplicación lo establecido en la Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

La declaración del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, se hace en virtud del Decreto 191/1999 de 21 de Septiembre de la Consejería de Medio Ambiente, y publicado en el BOJA Nº 131 de 11 de Noviembre de 1999. Su ámbito se define en el propio Decreto, concretamente en sus anexos, y recoge toda la parte Norte del término Municipal de Frigiliana.

Es de aplicación en todo caso el contenido del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama aprobado por el Decreto 145/1999, de 15 de Junio.

Red Natura 2000. Se integran dentro de esta Red los espacios designados como ZEPAs por la Directiva 79/409/CEE de Aves y los espacios designados para el cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats conocidos en su primera fase como Lugares de Importancia Comunitaria o LIC. Esta normativa se ha traspuesto a la legislación española a través del Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora.

2.- Afecciones sectoriales.

El régimen de Protección, uso y gestión del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama es el establecido en la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural de la Biodiversidad, y en la Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales de protección, en su Plan de Ordenación de Recursos Naturales y en los demás instrumentos de planificación y normas que se desarrollen en aplicación de las citadas leyes.

Destacar que el punto 1 del artículo 15 de la Ley 2/1989 establece que los terrenos de las reservas naturales y parajes naturales, quedan clasificados a todos los efectos como Suelos No Urbanizables de Protección Especial.

En base a la legislación comunitaria, se clasificará como Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Conservación (ZEC), con código ES6170007, el conjunto formado por las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama. Coincidiendo con los límites del Parque Natural, con una superficie total en Málaga de 19.800 ha, de las que 2.500 ha se encuentran en el término municipal de Frigiliana.



3.03.05.01.05. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Hidráulica (SNU-PLE(HID)).*

- 1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.
 - a) Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de Julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004).
 - b) Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de Abril, modificado por el RD 9/2008 de 11 de Enero)
 - c) Decreto 189/2002, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
 - d) Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2005 de 5 de Julio).
- 2.- Afecciones sectoriales.

La Ley de aguas define, en su artículo 2, la delimitación del dominio público hidráulico del Estado, el cual está constituido, con las salvedades expresamente recogidas en la ley por:

- a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos, lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

A su vez, en el artículo 6 de la citada Ley de aguas se define como ribera a las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

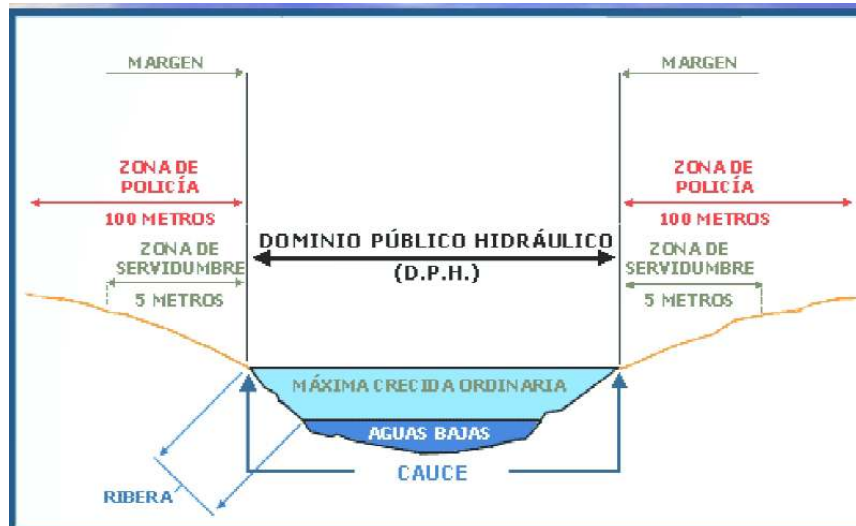
- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, regulado por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (DPH), RD 849/86 de 11 de Abril, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artº 6 al 8 del Reglamento).
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, debiéndose obtener autorización previa del previa del organismo de cuenca, la Agencia Andaluza del Agua, para las actuaciones definidas en Reglamento de Dominio Público Hidráulico en sus artículos del 6 al 9 y del 78 al 82.

El ámbito del Dominio Público Hidráulico conformará un Suelo No Urbanizable de Especial Protección y está constituido por el Cauce Natural, tal y como se define en el RD/9/2008 de 11 de Enero. *Álveo o Cauce Natural* de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las máximas crecidas ordinarias. La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus



características geomorfológicas, ecológicas, hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

Al concepto de definición del DPH como estrictamente hidráulico, se añaden otros parámetros esencialmente morfológicos que se incorporan en el siguiente gráfico.



Con la Adaptación Parcial únicamente se ha identificado el Dominio Público Hidráulico de los cauces existentes en el término municipal y que ya figuraban en el planeamiento vigente, elementos que por su pertenencia al Dominio Público se adscriben al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación Hidráulica, ya que no han existido efectos sobrevenidos al planeamiento vigente, por deslindes o delimitaciones contempladas sobre dicho Dominio Público mediante proyectos de planificación sectorial.

3.- Aguas superficiales.

Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de Cuenca, Agencia Andaluza del Agua, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales, según lo dispuesto en los artículos del 122 al 125 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.- Aguas subterráneas.

Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, Agencia Andaluza del Agua, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a los 7.000 m³/año, o realizar comunicación para volúmenes inferiores, según lo dispuesto en los artículos del 184 al 188 y del 84 al 88 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.- Depuración de vertidos.

Se debe obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca, Agencia Andaluza del Agua, para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.



3.03.05.01.06. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico (SNU-PLE(PH)).

- 1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.
 - a) Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Publicada en el BOJA de 19/12/07 y en el BOE de 13/02/08. Modificada por la ley 1/2009 de medidas urgentes de carácter administrativo. BOJA 27/02/09.
 - b) Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Publicado en el BOJA de 17/03/95.
 - c) Decreto 168/2003, de 17 de Junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas. Publicado en BOJA de 15/07/03.
- 2.- Bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico-Artístico de Andalucía.

Denominación del Bien: CENTRO HISTÓRICO DE FRIGILIANA	
Provincia:	Málaga
Municipio:	Frigiliana
Régimen de Protección:	B.I.C
Estado Administrativo:	Incoado
Fecha Disposición:	15/03/1976
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Paraje pintoresco
Boletín Oficial:	B.O.E. 01/06/1976

Denominación del Bien: CASTILLO DE FRIGILIANA	
Provincia:	Málaga
Municipio:	Frigiliana
Régimen de Protección:	B.I.C
Estado Administrativo:	Inscrito
Fecha Disposición:	25/06/1985
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	B.O.E. 29/06/1985

Denominación del Bien: CASA RUDOFISKY	
Otras denominaciones:	La Casa; La Casa de Bernard Rudofsky; La Parra
Provincia:	Málaga
Municipio:	Frigiliana
Régimen de Protección:	B.I.C
Estado Administrativo:	Incoado
Fecha Disposición:	27/07/2009
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	B.O.J.A. 17/08/2009



3.- Afecciones sectoriales.

En base a lo definido en el artículo 33, apartado 3, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su Entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

4.- Otros bienes inventariados.

A título informativo se adjunta una relación del conjunto de bienes y yacimientos arqueológicos inventariados dentro del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA), ya que, si bien algunos de ellos no son objeto de una especial protección, conviene tenerlos en cuenta para futuras actuaciones o catalogaciones.

CÓDIGO SIPHA	DENOMINACIÓN	CARACTERIZACIÓN
290530001	PALACIO DE LOS MONTIJAÑO O DE LOS CONDES DE FERNÁN NUÑEZ	ARQUITECTÓNICA
290530003	CASTILLO DE FRIGILIANA	ARQUEOLÓGICA
290530004	CERRILLO DE LAS SOMBRAS	ARQUEOLÓGICA
290530005	CUEVAS ARTIFICIALES DE FRIGILIANA	ARQUEOLÓGICA
290530006	CASTILLO Y DESPOBLADO DE FRIGILIANA	ARQUEOLÓGICA
290530007	CIUDAD HISTÓRICA DE FRIGILIANA (incluye el Centro Histórico de Frigiliana; código 290530037)	-
290530037	CASCO HISTÓRICO DE FRIGILIANA (pertenece a la Ciudad Histórica de Frigiliana; código 290530007)	-
290530038	CADA RUDOFSKY	ARQUITECTÓNICA

3.03.05.01.07. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Policía Sanitaria Mortuoria (SNU-PLE(PSM)).

- 1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.
 - a) Decreto 95/2001, de 3 de Abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Publicado en el BOJA en fecha 03/05/2001.

2.- Afecciones sectoriales.

El artículo 39 del Decreto 95/2001, define los requisitos que se deben cumplir para la instalación de nuevos cementerios o ampliación de los existentes. Indicándose que:

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
 Diligencia para hacer constar que el presente documento
 ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo
 del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.
 El Secretario,
 José Domingo Gallego Alcalá
 Frigiliana, a 26 de Julio de 2010



- a) El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:
- Los terrenos serán permeables.
 - Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
 - A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.
- b) La ampliación de cementerios que suponga un incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante la zona de protección prevista podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

A los efectos del Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga un incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

Además, y en base al artículo 37 del Decreto 95/2001, la aprobación de los proyectos de construcción, ampliación y reforma de cementerios públicos y privados se realizará mediante la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo, instruido por los municipios u órganos mancomunados y resuelto por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Salud que será el órgano competente para su autorización.

3.03.05.01.08. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Redes de Energía Eléctrica (SNU-PLE(ELEC)).

- 1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.
- a) Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico. Publicada en el BOE de 28/11/97.
- b) Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica. Publicada en el BOE de 27/12/00.
- c) Real Decreto 223/2008, de 15 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. Publicada en el BOE de 19/03/08.

2.- Afecciones sectoriales.

La ley 54/1997 del Sector Eléctrico establece en su artículo 56 que la Servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se recogen en la citada ley y se regirá por lo dispuesto en la misma, en



sus disposiciones de desarrollo y de manera supletoria en la legislación general sobre expropiación forzosa y en el código civil cuando proceda.

Se distinguirán dos tipos de servidumbre:

- a) La servidumbre de paso aéreo. Comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, a determinar de manera reglamentaria en cada caso, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.
- b) La servidumbre de paso subterránea comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

Ambas formas de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.

3.03.05.01.09. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por aplicación de la legislación de Instalaciones de Gas (SNU-PLE(GAS)).

1.- Legislación de aplicación de la que se deriva la protección de este tipo de suelo.

- a) Ley 34/1998, de 7 de Octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- b) R.D. 1434/2002, de 27 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas.

2.- Afecciones sectoriales.

Las limitaciones al uso del suelo y las servidumbres que se imponen al mismo debido al paso de una canalización gasística se regula en los artículos 109 y 110 del R.D. 1434-2002, de 27 de Diciembre. En el artículo 109 del citado Real Decreto se indica que:

- 1) La servidumbre de paso de las instalaciones de gas gravará los bienes ajenos en la forma y alcance que se determinan en la Ley del Sector de Hidrocarburos, en el presente Real Decreto y en la Legislación general sobre expropiación forzosa, y se reputará servidumbre legal a los efectos previstos en el artículo 542 del Código Civil y demás con el concordantes.
- 2) En el caso de que las instalaciones puedan situarse sobre servidumbres administrativas ya establecidas, se deberá recabar de la autoridad u organismo que acordó la imposición de dicha servidumbre el informe correspondiente, y se adoptarán las medidas necesarias para que las mismas puedan seguir siendo utilizadas, caso de ser compatibles, o, en su defecto, se procederá a sustituirla, de acuerdo con dicha autoridad u organismo. Si no fuera posible el acuerdo, se procederá a su cesión o expropiación sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

En base al artículo 110 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas, la servidumbre de paso de canalizaciones de gas comprenderá:



- a) La ocupación del subsuelo por la canalización a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable.
- b) El establecimiento de los elementos de protección, control, comunicación y dispositivos auxiliares necesarios para las instalaciones de transporte y distribución de gas.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones de transporte y distribución de gas y sus instalaciones auxiliares necesarias.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados.

Los ámbitos y afecciones de protección para las infraestructuras gasísticas a desarrollar en el término municipal de Frigiliana se determinarán en cada caso, según las necesidades justificadas particularizadas.

3.03.05.02. Suelo No Urbanizable de especial protección por ordenación territorial y planeamiento urbanístico.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística con delimitación y declaración definitiva por la Administración competente, en base al párrafo 2, apartado a), del artículo 46 de la LOUA, incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) descritos en el apartado 3.03.05. de la presente memoria, y que se recogen en el artículo 46, apartado 1 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección definido por Planificación Urbanística será el delimitado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Frigiliana de 1999 y el Texto refundido del año 2003.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección definido por Planificación Territorial será aquel derivado de las delimitaciones y limitaciones definidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, aprobado en 2006.

3.03.05.02.01. Suelo No Urbanizable de especial protección por Planeamiento Municipal (Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999 y texto refundido de 2003). (SNU-PPM)

Las Normas Subsidiarias vigentes establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegidos.

- 1) Sistema General Viario.

Incluye la Carretera de Acceso MA-5105 y las vías pecuarias, en base a la legislación de carreteras y de vías pecuarias respectivamente.

- 2) Suelo N.U.P.1. Protección del Complejo Serrano.

Está conformado por los terrenos delimitados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama como parque Natural y por terrenos colindantes al mismo que se incluían bajo la denominación de Complejo Serrano en el Plan Especial



de Protección del Medio Físico de Málaga (este plan quedó derogado con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía).

En este tipo de suelo las NN.SS. delimitan un ámbito, dentro del parque natural, con la denominación N.U.P.1*, que se trata de un suelo para la Reforestación Preferente por tratarse de un paraje singular, que tras un incendio, perdió su gran riqueza forestal.

3) Suelo N.U.P.2. Protección Agrícola.

Se trata de tierras de cultivo de regadío protegido al Suroeste del Núcleo de Frigiliana y que modifican la visión paisajística del conjunto urbano-agrícola.

4) Suelo N.U.P.3. Protección Paisajística.

Tierras situadas en los márgenes del Río Higuera.

5) Suelo N.U.P.4. Protección de Cauces Públicos.

Terrenos que conforman los márgenes del Río Coronación del Cerro del Pinto y desciende hasta el Río Chillar.

3.03.05.02.02. Suelo No Urbanizable de especial protección por Ordenación Territorial (Plan de Ordenación del Territorio de las Costa del Sol Oriental-Axarquía). (SNU-POT).

El Plan de Ordenación del Territorio establece en su título III las determinaciones en relación con la protección de espacios y recursos por sus valores naturales, culturales y del paisaje o por los riesgos naturales y tecnológicos. Así, establece dos tipos de zonas sometidas a un régimen de protección especial:

a) Zonas de protección ambiental.

Integrarán las zonas de protección ambiental las zonas delimitadas por la normativa sectorial que regulan los niveles de protección de:

- 1) Los Espacios Naturales Protegidos.
- 2) Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).
- 3) Las Vías Pecuarias.
- 4) El Dominio Público Hidráulico.

En todo caso, y en base al artículo 61 del POT_Axarquía, el Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama y las vías Pecuarias, tendrán la consideración en la Adaptación Parcial a la LOUA de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su legislación específica.

En los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) que no se incluyen dentro del parque natural, sólo se podrán autorizar aquellos planes o proyectos en que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afectación a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación. El Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama constituye un Lugar de Interés Comunitario (LIC) y una ZEPA (zona de especial interés para las



aves), estando por tanto regulado por la Directiva 1992/43/CEE de 21 de Mayo y sus disposiciones de desarrollo y situándose dentro de la Red Natura 2000 (RD 1997/1995)

b) Zonas a proteger por su interés territorial.

Dentro del término municipal de Frigiliana, integrarán las zonas a proteger por su interés territorial las zonas delimitadas por el POT-Axarquía en el Plano de Ordenación. Integran las mismas las siguientes zonas:

- 1) Zonas de interés territorial
- 2) Los hitos paisajísticos.
- 3) Las divisorias visuales

Las zonas de interés territorial delimitadas en el Plano de Ordenación del POT_Axarquía, tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección, siendo aplicable en las mismas las directrices y recomendaciones impuestas por el POT en su artículo 62.

Los Hitos Paisajísticos definidos en el Plano de Ordenación del POT_Axarquía, tendrán la consideración en los instrumentos de planeamiento de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación específica que le sea de aplicación. En Frigiliana se definen dos hitos paisajísticos, uno en el ámbito del Castillo de Lizar, el cual está protegido por la legislación sectorial de patrimonio histórico, y el otro en la zona de Los Peñones, el cual hasta la fecha se ha definido como un ámbito de suelo no urbanizable común y que pasa a ser suelo no urbanizable de especial protección por ordenación territorial.

A las zonas delimitadas como Hitos Paisajísticos les será de aplicación las Normas y Directrices definidas en el artículo 64 del POT_Axarquía.

Las Divisorias Visuales definidas en el Plano de Ordenación del POT_Axarquía, tendrán la consideración en los instrumentos de planeamiento de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación específica que le sea de aplicación. En Frigiliana se define una única divisoria visual, en el ámbito que recoge el camino que va de Frigiliana a Torrox, desde la zona de Los Almendros, hasta el límite del término municipal entre Frigiliana y Torrox.

A las zonas definidas como Divisorias Visuales les será de aplicación las Normas, Directrices y Recomendaciones definidas en el artículo 65 del POT_Axarquía.

Por otro lado debemos tener en cuenta las consideraciones que el POT_Axarquía hace respecto de las Zonas Inundables. Así define, en su artículo 82, que hasta en tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de zonas inundables que define la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidos en el Plano de Ordenación del POT, definiendo estas zonas cautelares como Suelo No Urbanizable.

A las zonas definidas como Zonas Inundables les será de aplicación las Directrices definidas en el artículo 81 del POT_Axarquía.



Por último debemos considerar que en el propio POT_Axaquía establece una serie protecciones y limitaciones en los desarrollos urbanísticos cuya finalidad sea la segunda residencia o el uso turístico, indicando que en los suelos urbanizables no colindantes a suelos urbanos o urbanizables existentes, los terrenos con pendientes medias superiores al 50 % no podrán ser clasificados como urbanizables. Sin embargo los terrenos con pendientes entre el 35 y el 50 % si podrán formar parte de sectores de suelo urbanizables, pero no podrán ser edificados.

3.03.05.03. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural o suelo no urbanizable común (SNU-NR).

Se adscribirán a esta categoría de suelo aquellos Suelos No Urbanizables Comunes (NU) contemplados por las vigentes Normas Subsidiarias y sus modificaciones incorporadas. Debemos considerar que puntualmente algunos enclaves del suelo NU del planeamiento vigente han sido incluidos en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección en base a los criterios que se han expuesto en el punto anterior.

Las categorías de Suelo No Urbanizable Comunes definidas en el planeamiento municipal se organizaban en tres subcategorías:

- 1) Suelo No Urbanizable Común NU-1. Áreas de protección media en culminación topográfica.

Según el planeamiento se trata de áreas en las que cualquier actuación tiene un mayor impacto visual por coincidir con las partes altas de las lomas y pequeñas colinas que conforman el Suelo No Urbanizable de carácter común.

- 2) Suelo No Urbanizable Común NU-2. Suelos de protección media en depresión topográfica.

Según el planeamiento se trata de áreas de Suelo No Urbanizable situadas a cotas más bajas que las definidas como NU-1 y en las que los usos y normas se aplican con menor grado de restricción que en aquellas.

- 3) Suelo No Urbanizable Común NU-3. Áreas con Tolerancia Edificatoria precisadas de plan especial

Según el planeamiento se trata de áreas de Suelo No Urbanizable en los que la degradación de usos, las infracciones urbanísticas, la densificación y en general el caos resultante no hacen posible la aplicación de las Normas Generales para las Actuaciones en el Espacio Natural, resultando imprescindible la implementación de un planeamiento previo a cualquier actividad futura y para legalizar la situación existente a la aprobación de las Normas. Se definen 5 sectores para el desarrollo de planes especiales cuyo objetivo es legalizar situaciones que puedan hacerlo, ordenar el territorio evitando su degradación urbanística y equiparlo adecuadamente de servicios urbanísticos.

En la Adaptación Parcial se eliminan las determinaciones definidas para los ámbitos de suelos no urbanizables precisados de Planes Especiales por su tolerancia edificatoria, las cuales quedarán sin efecto, por ser su finalidad contraria a la LOUA, o sea, la legalización de urbanizaciones o viviendas clandestinas o ilegales, sometidas a un desarrollo urbanístico semejante



al del suelo urbano no consolidado, pero ubicadas en ámbitos de suelo no urbanizable. Estos suelos quedarán incorporados como suelo no urbanizable de carácter rural o natural en base a lo definido en la LOUA.

Dentro del suelo no Urbanizable se introduce la indivisibilidad de parcelas, el concepto de parcelación urbanística, la imposibilidad de vivienda unifamiliar autónoma no ligada a la explotación de recursos vivos y las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, todo ello de acuerdo a la LOUA.

3.04. Reservas de suelo para Vivienda Protegida.

El artículo 10 de la LOUA, en su apartado b), establece que en cada área o sector con uso residencial se reservará al menos el 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Esta determinación, en base a lo definido en la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley no es de aplicación íntegra, inmediata y directa, por disponerse en su Título I. Por tanto, para su aplicación, en principio, era necesario una innovación del planeamiento general vigente, revisión o adaptación a la LOUA, completa o parcial, o mediante modificación cuando estas tenga por objetivo la creación de nuevas áreas o sectores.

La ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en su disposición transitoria única modificaba la aplicabilidad del artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002 (LOUA), indicando que a su entrada en vigor, el citado artículo, es aplicable a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado y a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, adaptados o no a la LOUA, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de Enero de 2007.

Por tanto, la obligación legal de reservar un mínimo del 30 % de la edificabilidad global para vivienda protegida en áreas o sectores, de suelo urbanizable o urbano no consolidado, requiere de la adaptación previa a la LOUA de las NNSS vigentes. A excepción de los sectores cuyos planes parciales hayan obtenido aprobación inicial con posterioridad al 20 de Enero de 2007, a los cuales si se les hace el citado requerimiento.

Dentro de las normas subsidiarias de Frigiliana la mayor parte de actuaciones urbanísticas están conformadas por unidades de ejecución que conforman ámbitos de gestión urbanística. Estas unidades de ejecución presentan su ordenación detallada desde las Normas Subsidiarias, por lo que no se pueden concretar áreas de suelo urbano no consolidado a las que imponer áreas de reserva de vivienda protegida.

Por tanto, de la aprobación de la Adaptación Parcial de las NNSS de Frigiliana, respecto de la reserva de vivienda protegida, podemos concluir que debemos incluir esas reservas en los sectores de Suelo Urbanizable (ó Aptos para Urbanizar) que aún no han iniciado su desarrollo mediante el ajuste de sus respectivas fichas y definición de su nueva identificación como sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS). Considerando que dentro del planeamiento vigente se definen cuatro sectores de suelo urbanizable, y que solo uno no ha visto aprobado inicialmente su planeamiento de desarrollo con anterioridad al 20 de Enero de 2007, será este sólo y exclusivamente el sector en que se tendrá que prever la reserva de vivienda protegida.



SECTOR		USO GLOBAL	Total m2c SECTOR	m ² c. aprox residencial total SECTOR	m ² c. aprox VP	Nºaprox.VP
SURS-2	EL PEDREGAL	Residencial	21.414	21.414	6.370	49

(La justificación de los valores numéricos de la presente tabla se realiza en el apartado 3.06 de la presente memoria)

Al no existir acuerdos, ni constancia de la existencia de iniciativas voluntarias ni por parte de los propietarios de ámbitos urbanísticos de áreas y sectores ya desarrollados o con el instrumento que define la ordenación pormenorizada aprobado inicialmente, que puedan conllevar la exigencia potestativa de vivienda protegida, se ha optado por no proceder en este sentido por parte de esta Adaptación Parcial.

Por consiguiente, y como conclusión, debemos reseñar que no se prevé ninguna otra reserva de suelo para vivienda protegida dentro del municipio de Frigiliana más allá del ya definido en el ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-2 El Pedregal y que por tanto será este el suelo disponible a corto o medio plazo para este fin.

Con la intención de equiparar los valores de venta de la vivienda libre y la vivienda protegida, se establece un coeficiente de homogeneización entre ambos tipos de régimen o calificación de viviendas. Se define este coeficiente sobre la base de la relación entre los valores en venta de la vivienda libre y el de la vivienda de protección pública, de precio legalmente establecido:

- Vivienda de protección pública (precio max. de venta en Frigiliana 2009) = 1.212,80 €/m²
- Vivienda libre = 1.732,57 €/m²

A partir de esta relación se ha establecido el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN FUNCION DEL RÉGIMEN DE LA VIVIENDA	
VIVIENDA LIBRE	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7



3.05. Sistemas Generales.

La Adaptación Parcial, debe recoger, dentro de su contenido sustantivo, “Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público”. Dentro de la estructura general del planeamiento vigente, el conjunto de sistemas generales se organiza en cuatro grupos, sistema general viario, sistema general de áreas libres, sistema general de equipamientos y sistema general de infraestructuras.

3.05.01. Sistema General Viario (SGV).

- **Autovía del Mediterráneo (A-7).** Tramo de carretera de la red principal nacional que recorre la zona Sur del Término Municipal. Conformar un sistema general de incidencia o interés territorial, y se regula en base a los criterios expuestos en el punto 3.03.05.01.01. de la presente memoria.

Dentro de la Adaptación se va a identificar con SGV-1.

- **Carretera provincial MA-5105** (antigua carretera de acceso desde Nerja a Frigiliana, según las NN.SS.). Conformar el elemento principal del sistema general viario del municipio, siendo el eje en el que se apoyan todos los desarrollos urbanos reglados existentes. Es la única solución de acceso al conglomerado urbano. En los ámbitos próximo al casco urbano, desde la urbanización Puerto Blanquillo, se ha urbanizado y remodelado tomando un carácter de avenida urbana. Se regula en base a los criterios expuestos en el punto 3.03.05.01.01. de la presente memoria.

Dentro de la Adaptación se va a identificar con SGV-2.

- **Carretera comarcal MA-9012** (carretera de conexión Frigiliana-Torrox). Eje viario cuya titularidad es municipal, conformar un elemento fundamental en la relación del municipio con dos sectores a desarrollar definidos en el planeamiento actual, el sector de los Almendros (actual AU-3 y que pasa a ser tras la adaptación SURO-3) y el sector del El Pedregal (actual AU-2 y que pasa a ser tras la adaptación SURS-2). Y a su vez también tiene una importancia relevante en la relación del casco urbano con el entorno rural y de diseminados existentes. Este sistema general viario no se define explícitamente en la memoria de las actuales Normas Subsidiarias, sin embargo si aparece grafiado en la planimetría correspondiente, lo cual, y en base a su relevancia dentro del ámbito municipal nos ha llevado a destacarlo dentro del presente apartado.

Dentro de la Adaptación se va a identificar con SGV-3.

- **Red de vías pecuarias.** Junto a los elementos pertenecientes a la Red Básica identificados dentro del sistema general viario, las NNSS incluyen como elementos de la estructura general viaria a las vías pecuarias, las cuales van a ser identificadas como SGV-P en la Adaptación parcial. Las NNSS no definen en su memoria el número de vías pecuarias existentes en el municipio, sin embargo, en la documentación gráfica se establece la existencia de seis vías pecuarias, las cuales ya se han relacionado en el apartado 3.03.05.01.02. de la presente memoria. De esas seis se ha completado al acto administrativo de deslinde en dos de ellas. Por tanto el conjunto de vías pecuarias del municipio será de seis y se denominarán:



- SGV-P1.- Cañada Real de Motril a Málaga
- SGV-P2.- Vereda de Nerja.
- SGV-P3.- Vereda del Camino Viejo de Málaga.
- SGV-P4.- Vereda de Puerto Umbrales
- SGV-P5.- Vereda de Coscoja y Granada.
- SGV-P6.- Vereda de Cómpeeta.

3.05.02. Sistema General de Áreas Libres (SGAL).

Las Normas Subsidiarias de Frigiliana vigentes definen, en su cartografía, la localización y delimitación de los distintos sistemas generales de áreas libres que existen en el municipio, incluyendo dentro de esta calificación algunos ámbitos que por su escasa entidad y localización serían asimilables a sistemas locales, no obstante, en tanto en cuanto las Normas le dan esa calificación, debemos considerarlos como tal. Por tanto podemos destacar que constituyen el **Sistema General de Áreas Libres explícitamente definido por las NNSS de planeamiento de Frigiliana** (Revisión de 1999 y texto refundido de 2003), los siguientes elementos:

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (identificación en la adaptación)	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	CARÁCTER
SGAL-1	Castillo de Lizar	12.680 m ²	Forestal
SGAL-2	Callejón del Agua	3.209 m ²	Urbano
SGAL-3	Plaza de la Iglesia	566 m ²	Urbano
SGAL-4	El Peñón	475 m ²	Urbano
SGAL-5	Casa de la Cultura	318 m ²	Urbano
SGAL-6	Adscritos al PP-15	6.573 m ²	Urbano
SGAL-7	Plaza en Avd. de Andalucía	2.423 m ²	Urbano
SGAL-8	Plaza Paseo Ramón Castilla	1.415 m ²	Urbano
SGAL-9	Adscritos a la urbanización Puerto Blanquillo.	4.018 m ²	Urbano
SGAL-10	Junto a la Unidad de ejecución UA-1	301 m ²	Urbano
SGAL-11	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-7	565 m ²	Urbano
SGAL-12	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-8	1.300 m ²	Urbano
SGAL-13	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-9	1.132 m ²	Urbano
SGAL-14	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-10	3.554 m ²	Urbano
SGAL-15	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-11	3.134 m ²	Urbano
SGAL-16	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-12	6.050 m ²	Urbano
SGAL-17	Adscritos a la Unidad de Ejecución UA-13	7.400 m ²	Urbano
TOTAL		55.113 m²	



No se consideran como sistemas generales, ni siquiera como asimilados, los sistemas locales de áreas libres que han sobrevenido del desarrollo de los planeamientos de los sectores AU-1 (Loma de Las Vacas), AU-3 (Los Almendros) y AU-4 (La Exótica), ya que su entidad y localización respecto del Casco Urbano no nos permite entenderlos como elementos vertebradores del sistema de Áreas Libres de entidad municipal, ya que su ámbito de influencia alcanza únicamente a los sectores de planeamiento de los que son resultado y donde se localizan.

No obstante, debemos destacar que del desarrollo de las Normas Subsidiarias han resultado dos áreas libres de carácter urbano que por sus características son perfectamente asimilables al Sistema General de Áreas libres del municipio. La primera se corresponde con el producto de la urbanización y desarrollo del sector UA-6, que si bien preveía en su ficha de planeamiento una plaza panorámica y un equipamiento público, se ha desarrollado como un gran espacio libre verde público de carácter municipal, que se ha venido a denominar Jardines de "El Portón". La segunda es una de las Zonas Verdes Públicas resultantes del proyecto de Reparcelación de "Los Bancales", la cual, tras su urbanización constituye el Jardín Botánico Municipal. Por tanto podemos destacar que serán Áreas Libres asimiladas al Sistema General de Áreas Libres Municipal los siguientes elementos:

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES ASIMILADOS (identificación en la adaptación)	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	CARÁCTER
SGAL-18	Jardines de "El Portón"	3.597 m ²	Urbano
SGAL-19	Jardín Botánico	5.393 m ²	Urbano
TOTAL		8.994 m²	

Por tanto, los Sistemas Generales de Áreas Libres cuantificados ascienden a una superficie de 64.107 m², de los cuales 55.113 m² pertenecen a Sistemas Generales ya delimitados por las NN.SS y 8.994 m² a Sistemas Locales Asimilados o resultado del desarrollo urbanístico de sectores no definidos como Sistemas Generales de Áreas Libres por el planeamiento.

Según el Decreto 11/2008, en su artículo 10.c).1), la adaptación parcial debe definir los terrenos y construcciones destinados a parque, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación, debiendo aumentarse dichas previsiones si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, LOUA. Este estándar mínimo, en base a la citada ley, se sitúa entre 5 y 10 metros cuadrados de parques, jardines y espacios públicos por habitante.

De los datos globales resultantes del análisis realizado en el apartado 3.06. de la presente memoria, respecto de los usos, densidades y edificabilidades globales que conforman la ordenación estructural del municipio, se concluye que el número total máximo de viviendas posibles (existentes y/o previstas) en suelos urbanos y urbanizables es de 2.201. En consecuencia, en virtud de la orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio (publicada en el BOJA de 21 de Octubre de 2008), en la que se establece, en su artículo único, un coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, se concluye que la capacidad poblacional máxima absoluta del municipio de Frigiliana, en base a su planeamiento vigente, es de 5.283 habitantes.



Y por lo tanto, siendo la dotación global de espacios libres del municipio, descontando los 12.680 m² del Sistema General del Castillo de Lizar por no poderse concebir como un parque o jardín con incidencia urbana, de 51.427 m², podemos concluir que la ratio resultante mínima de parques, jardines y espacios libres públicos para el municipio de Frigiliana es de **9,73 m²s/habitante**, netamente superior a todos los efectos al indicador legal mínimo de referencia de 5 m²s/habitante.

Por último debemos concluir que fuera de los distintos elementos identificados en el presente documento como Sistemas Generales de Áreas Libres asimilados no cabe destacar otros, de este carácter, sobrevenidos al planeamiento que presenten incidencia o interés a nivel municipal, regional o singular.

3.05.03. Sistema General de Equipamiento (SGE).

Las Normas Subsidiarias de Frigiliana (Revisión de 1999 y texto refundido de 2003) identifican expresamente dos tipos de sistemas generales de equipamientos. El primero de ellos coincide con el Sistema General de Equipamientos propiamente dicho, en que se identifican y delimitan los suelos destinados a equipamientos comunitarios, y cuya normativa se desarrolla en la memoria de las NNSS en su punto 7.1.9. El segundo tipo se corresponde con el denominado Sistema General de Equipamiento Privado, el cual no se desarrolla en la memoria y que únicamente aparece grafiado en el Plano de Clasificación y Calificación, Zona Sur, de las referidas Normas, y que va a estar formado por tres ámbitos de suelo situados en el entorno de las rotondas de conexión con la Autovía del Mediterráneo A-7.

- Sistema general de Equipamiento público (SGE)

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (identificación en la adaptación)	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE APROX. DE SUELO
SGE-1	Ermita del Santo Cristo de la Cañá o del Ecce Homo	44 m ²
SGE-2	Casa Consistorial-Ayuntamiento	187 m ²
SGE-3	Iglesia de San Antonio de Padua	941,43 m ²
SGE-4	Pabellón polideportivo, Piscina Municipal y Colegio Público Enrique Ginés	5.773,50 m ²
SGE-5	Casa de la Cultura-Biblioteca Municipal	757 m ²
SGE-6	Antiguas Escuelas	2.070 m ²
SGE-7	Polideportivo de La Horca	7.677 m ²
SGE-8	Cementerio Municipal	2.187 m ²
SGE-9	Sala de Usos Múltiples Municipales	1.035,40 m ²
SGE-10	Guadalinfo	340 m ²
SGE-11	Centro de Salud	340 m ²
SGE-12	Guardería Municipal	485,52 m ²
SGE-13	Solar en Puerto Blanquillo	1.420 m ²
TOTAL		23.258 m²



- Sistema general de Equipamiento privado (SGPE)

En base a lo grafiado en el Plano de Clasificación y Calificación, Zona Sur, de las NNSS se distinguen tres ámbitos con esta calificación:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (identificación en la adaptación)	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE APROX. DE SUELO
SGPE-1	Ámbito con autorización del Ministerio de Fomento para la instalación de Estación de Servicio.	3.400 m ²
SGPE-2	Ámbito no desarrollado	6.400 m ²
SGPE-3	Ámbito no desarrollado	3.263 m ²
TOTAL		13.063 m²

Nota: La medición y delimitación de los ámbitos correspondiente a cada uno de los sistemas generales de equipamiento se ha realizado sobre cartografía actualizada tomando como referencia los límites que para los mismos se establece en la documentación planimétrica de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Frigiliana del año 1999 y el texto refundido del año 2003..

Por otro lado debemos destacar que no se han detectado ámbitos pertenecientes a la red dotacional pública básica, que por su capacidad de servicio, función específica, población y área de influencia de ámbito municipal, puedan ser considerados como Sistemas Generales de Equipamiento sobrevenidos al planeamiento en vigor.

A su vez, debemos destacar que no existe ningún elemento del Sistema General de Equipamientos del Municipio de Frigiliana que presente incidencia o interés regional o singular.

3.05.04. Sistema General de Infraestructuras (SGI).

La estructura general y orgánica de la ordenación del planeamiento vigente reconoce de manera implícita como elementos constituyentes del Sistema General de Infraestructuras Municipal a las redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Sin embargo, no se identifica ningún elemento de la red de manera explícita en las Normas Subsidiarias como Sistema General de Infraestructuras.

Con posterioridad a la aprobación de las NNSS se ha construido la depuradora de aguas residuales municipal, la cual, por su transcendencia dentro del municipio, parece conveniente incluirla como elemento del sistema General de Infraestructuras sobrevenido al planeamiento. Este sistema general se localiza en las coordenadas UTM (419566,69;4070747,7) y va a ser identificado en la adaptación como SGI-1.



3.05.05. Cuadro resumen del Conjunto de Sistemas Generales resultantes tras la Adaptación.

DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE	CARÁCTER
SISTEMA GENERAL VIARIO			
SGV-1	Autovía del Mediterráneo A-7	-	Estatal
SGV-2	Carretera Provincial MA-5015	-	Provincial
SGV-3	Carretera Municipal MA-9012	-	Municipal
SGP	Vías Pecuarias	-	Autonómico
SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES			
SGAL-1	Castillo de Lizar	12.680 m ²	Forestal
SGAL-2	Callejón del Agua	3.209 m ²	Urbano
SGAL-3	Plaza de la Iglesia	566 m ²	Urbano
SGAL-4	El Peñón	475 m ²	Urbano
SGAL-5	Casa de la Cultura	318 m ²	Urbano
SGAL-6	Adscritos al PP-15	6.573 m ²	Urbano
SGAL-7	Plaza en Avd. de Andalucía	2.423 m ²	Urbano
SGAL-8	Plaza Paseo Ramón Castilla	1.415 m ²	Urbano
SGAL-9	Adscritos a la urbanización Puerto Blanquillo.	4.018 m ²	Urbano
SGAL-10	Junto a la Unidad de ejecución UE-1	301 m ²	Urbano
SGAL-11	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-7	565 m ²	Urbano
SGAL-12	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-8	1.300 m ²	Urbano
SGAL-13	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-9	1.132 m ²	Urbano
SGAL-14	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-10	3.554 m ²	Urbano
SGAL-15	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-11	3.134 m ²	Urbano
SGAL-16	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-12	6.050 m ²	Urbano
SGAL-17	Adscritos a la Unidad de Ejecución UE-13	7.400 m ²	Urbano
SGAL-18	Jardines de "El Portón"	3.597 m ²	Urbano
SGAL-19	Jardín Botánico	5.393 m ²	Urbano
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			
SGE-1	Ermita del Santo Cristo de la Cañá o del Ecce Homo	44 m ²	Público
SGE-2	Casa Consistorial-Ayuntamiento	187 m ²	Público
SGE-3	Iglesia de San Antonio de Padua	941,43 m ²	Público
SGE-4	Pabellón polideportivo, Piscina Municipal y Colegio Público Enrique Ginés	5.773,50 m ²	Público
SGE-5	Casa de la Cultura-Biblioteca Municipal	757 m ²	Público
SGE-6	Antiguas Escuelas	2.070 m ²	Público
SGE-7	Polideportivo de La Horca	7.677 m ²	Público
SGE-8	Cementerio Municipal	2.187 m ²	Público
SGE-9	Sala de Usos Múltiples Municipales	1035,40 m ²	Público
SGE-10	Guadalinfo	340 m ²	Público
SGE-11	Centro de Salud	340 m ²	Público
SGE-12	Guardería Municipal	485,52 m ²	Público
SGE-13	Solar en Puerto Blanquillo	1.420 m ²	Público
SGPE-1	Ámbito con autorización del Ministerio de Fomento para la instalación de Estación de Servicio, la cual se encuentra en un estado de ejecución muy avanzado.	3.400 m ²	Privado
SGPE-2	Ámbito no desarrollado	6.400 m ²	Privado
SGPE-3	Ámbito no desarrollado	3.263 m ²	Privado
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS			
SGL-1	Depuradora municipal	-	Público



3.06. Dotaciones, densidades y edificabilidades globales.

En base a lo dispuesto en el Decreto 11/2008, el presente Documento de Adaptación Parcial solo puede intervenir sobre las fichas urbanísticas de las áreas o sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, definidos por el planeamiento vigente (NNSS y modificaciones incorporadas) que han carecido de desarrollo, a los efectos de imponer la preceptiva reserva mínima del 30 % de edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, ajustar en su caso las densidades y edificabilidades globales de cada área o sector, y requerir el cumplimiento de los indicadores dispuestos por el art. 17 de la LOUA.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento de Frigiliana presentan todas las áreas de suelo urbano con la ordenación pormenorizada definida, y con sus ámbitos de gestión delimitados (unidades de actuación o de ejecución). La mayoría de las unidades de actuación o de ejecución requerían, según sus fichas urbanísticas, de un Estudio de Detalle para el ajuste de la ordenación definida por las NNSS. Esos estudios de detalle, anteriores a la LOUA, no eran una figura de desarrollo, sino, un instrumento auxiliar para determinados ajustes y adaptaciones de la ordenación, la cual en suelo urbano, debía venir definida por el propio planeamiento general en virtud de la legislación urbanística predecesora a la LOUA.

Por tanto, al no existir áreas o ámbitos de suelo urbano pendientes de ordenación, no se considera preceptiva la reserva de techo edificable con destino a vivienda protegida que conlleve el oportuno ajuste de edificabilidad y/o densidad. A su vez, tampoco existen iniciativas de particulares ni municipales que conlleven la intervención por parte de esta Adaptación Parcial en las fichas de características de las diferentes actuaciones urbanísticas de los ámbitos de suelo aún no consolidado.

Por otro lado, en los sectores de suelo urbanizable, definidos como suelos Aptos para Urbanizar (AU), de uso global residencial, que tras la Adaptación pasan a categorizarse como Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS) se han modificado sus fichas urbanísticas estableciéndose la exigencia de destinar como mínimo el 30 % de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. Para ello no se han introducido ajustes en las edificabilidades globales correspondientes y si en las densidades, tal y como permite el Decreto 11/2008, con el fin de garantizar el mantenimiento del “aprovechamiento urbanístico” otorgado por el planeamiento vigente a cada uno de dichos sectores.

Se ha optado por no efectuar ajustes de edificabilidades debido a que las Normas Subsidiarias de Planeamiento no contemplan áreas de reparto ni coeficientes de ponderación globales, por lo que se entiende que cada sector es asimilable a un área de reparto en sí mismo de carácter independiente, en que la edificabilidad global equivale al aprovechamiento medio, produciéndose la coincidencia entre aprovechamiento objetivo y medio, medidos en metros cuadrados construidos del uso global o característicos del sector. Así, en cumplimiento del art.3.b) del Decreto 11/2008, que establece que el aprovechamiento urbanístico del planeamiento ha de mantenerse, y teniendo en cuenta que en todos los sectores desarrollados, la referencia al “aprovechamiento medio” siempre ha sido la propia edificabilidad global del sector, se considera conveniente no ajustar dicha edificabilidad en ninguno de los sectores residenciales carentes de desarrollo y categorizados como SURS. En este caso sólo habrá uno, el sector SURS-2 (El Pedregal).



La limitación de superficie que presenta la vivienda protegida, con un máximo absoluto generalizado de 90 m². útiles en condiciones normales (130 m² construidos incluyendo trastero), junto con el techo edificable mínimo del 30 % de la edificabilidad residencial de cada sector, conlleva en la mayoría de los casos, que la reserva de vivienda protegida represente en realidad un número muy superior al 30 % del total de viviendas de cada sector, haciendo inviable la aplicación del indicador de densidad contemplado por el planeamiento vigente, resultando necesario proceder al ajuste de dicho índice, tal y como expresamente autoriza el art 3.b) del Decreto 11/2008. Así y considerando que sólo existe un sector de suelo urbanizable sectorizado en el planeamiento adaptado, el sector SURS-2 (El Pedregal), será este el único caso en que tendremos que proceder al ajuste de densidad descrito.

- Justificación del Ajuste de Densidad Global del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-2 (El Pedregal).
 - La densidad global impuesta por el planeamiento para este sector es de 6 viv/Ha, conllevando un número total de viviendas de 106, siendo 74 vivienda libre y 32 vivienda protegida.
 - Se estima un techo total residencial de 21.414 m² c de techo, no preveyéndose usos auxiliares que pudieran consumir parte del techo edificable.
 - El techo edificable mínimo a destinar para vivienda protegida es de $0,30 \times 21.414 = 6.424$ m² c de techo.
 - Considerando una superficie máxima construida por vivienda protegida de 130 m²c, incluyendo trastero, resultarían un total de $6424/130 = 49$ viviendas protegidas.
 - Por consiguiente el sector habría de permitir al menos un total de $49 + 74 = 123$ viviendas. Lo cual equivale a 6,9 viviendas hectáreas.
 - Por tanto de la corrección se concluye una densidad estimada de 6,9 viviendas/Ha, frente a la densidad máxima de 6 viviendas/Ha contemplada por el planeamiento vigente.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL	SUPERFICIE DEL SECTOR (M2s)	PLANEAMIENTO VIGENTE				ADAPTACIÓN	
		EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL		DENSIDAD AJUSTADA	
		m ² c/m ² s	m ² c	Viv/Ha	NºViv	Viv/Ha	NºViv
SURS-2	EL PEDREGAL	0,12	21.414	6	106	6,9	123

Debemos considerar que, en base al artículo 10, apartado A, punto b), de la LOUA, al presentar el sector SURS-2 una densidad global menor a 15 viv/Ha y una tipología, como es la unifamiliar aislada, no ideal para la vivienda protegida, podríamos plantearnos el eximir total o parcialmente a este sector de la obligación de reserva de vivienda protegida. Sin embargo, la LOUA, permite eximir de la reserva de vivienda protegida siempre y cuando se prevean desde el planeamiento general la compensación de esta en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada dentro de la ciudad. Por tanto, como el único sector de planeamiento que va



a acoger vivienda protegida es el SURS-2, no existen ni áreas ni sectores de suelo urbanizable que puedan acoger estas viviendas, por lo que se ha optado por mantenerlas en el citado sector, estableciendo que sea la ficha urbanística adaptada la que disponga la posibilidad de permitir, en la ordenación pormenorizada mediante el Plan Parcial de Ordenación, tipologías edificatorias más adecuadas para la construcción de vivienda protegida (como puede ser la N1). Este planteamiento responde a la lógica urbanística, ya que parece no razonable el obligar a la vivienda protegida con tipologías de vivienda unifamiliar aislada, lo cual parece legítimo en el marco de la adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA y de alguna forma se encuentra implícito en lo dispuesto por el art. 3.b) del Decreto 11/2008.

Las determinaciones recogidas en la ficha del único sector de Suelo Urbanizable Sectorizado que aparece en la Adaptación parcial de las NNSS de Frigiliana a la LOUA, **en ningún momento incumplen las reglas sustantivas y estándares de ordenación definidos en el art. 17 de la LOUA** relativos a edificabilidad, densidad y dotaciones públicas. Sólo ha sido necesaria la modificación de la densidad de viviendas que le corresponde al sector, incrementándola según se ha justificado, ya que el resto de parámetros en la ficha actual superan con creces los requisitos establecidos en la LOUA.

Por otro lado, las determinaciones relativas a dotaciones, usos, densidades y edificabilidades globales de todos los ámbitos urbanísticos con ordenación pormenorizada ya aprobada, permanecen inalterables en la Adaptación Parcial, la cual remite, en lo referido a sus distintas determinaciones, a cada unos de los referidos instrumentos de planeamiento ya aprobados. Cabe destacar que no existe ningún área o sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable que posea una edificabilidad mayor que $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para los usos característicos residencial, industrial y terciario, por lo que se cumple la limitación que a este respecto se establece en el art 17 de la LOUA.

En base al art. 3, apartado d), del Decreto 11/2008, y dando cumplimiento al mismo, se pasa a identificar los ámbitos urbanísticos de actuación sistemática del planeamiento vigente (suelo urbano no consolidado y urbanizable) y los del suelo urbano consolidado a efectos de determinar sus usos, densidades y edificabilidades globales que conforman la ordenación estructural del municipio.

- **Conjunto de zonas, áreas y sectores, de suelo urbano y urbanizable identificadas en la Adaptación Parcial.**

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

1) Categoría de suelo urbano en la que resultan incluidas las áreas o zonas de suelo urbano de actuación directa o asistemática, o sea, que no se encuentran incluidas en ámbitos de gestión AU o UA, que por contar con su urbanización consolidada así fueron contempladas por las NNSS y sus modificaciones incorporadas:



SUELO URBANO HISTÓRICO		SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
				m ² c./m ² s	m ² c.	viv/Ha	Nºviv
SUC-01	CASCO HISTÓRICO	47.358	RES	1,20	57.096	70	327
SUC-02	ENSANCHE SUR	123.763	RES	0,79	98.666	52	636
SUC-03	LA MOLINETA	15.714	RES	0,44	6.931	21,6	34
SUC-04	CORTIJOS DE SAN RAFAEL	248.774	RES	0,23	53.632 ⁽¹⁾	3,94	98
TOTAL SUELO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA DE CARÁCTER HISTÓRICO		435.609			216.325		1.095

⁽¹⁾ Según la ordenanza para la urbanización Cortijos de San Rafael, la edificabilidad se establece como el 25 % de la superficie de parcelas edificables.

NOTA: Los indicadores globales de edificabilidad, densidad y nº máx. de viviendas posibles en cada área se estiman a partir de la medición sobre planos actualizados de las superficies de suelo edificables y de la implementación de los parámetros edificatorios y usos de las ordenanzas definidas por el planeamiento para dichos suelos en la hipótesis colmatación de las posibilidades edificatorias.

2) Categoría de suelo urbano en la que resultan incluidos los antiguos sectores de suelo Apto para Urbanizar (AU), los cuales van a mantener su identificación original, y que se han desarrollado completamente, contando con la urbanización consolidada:

SUELOS URBANIZABLES DESARROLLADOS Y CONSOLIDADOS		SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
				m ² c./m ² s	m ² c.	viv/Ha	Nºviv
AU-1	LOMA DE LAS VACAS	61.531	RES	0,15	9.301	11,70	72
TOTAL AU DESARROLLADAS		61.531	RES	0,15	9.301	11,70	72

3) Categoría de suelo urbano en la que resultan incluidos las antiguas unidades de ejecución situadas en suelo urbano no consolidado por las NNSS vigentes que, manteniendo su identificación original, se han desarrollado completamente y cuentan por consiguiente con su urbanización completamente consolidada.

UNIDADES DE EJECUCIÓN CONSOLIDADAS		SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
				m ² c./m ² s	m ² c.	viv/Ha	Nºviv
N1	LOS BANCALES	36.359	RES	1	36.359	100	358 ⁽¹⁾
UA-3		3.200	RES	1	3.200	100	32 ⁽¹⁾
UA-4		3.164	RES	0,28	900	15,8	5
UA-6	JARDINES DEL PORTÓN	3.600	-	0,16	600	-	0
UA-6 (BIS)	PARKING	4.480	TERC.	0,18	800	-	0
UA-15		1.731	RES	1,5	2.598	135	23
PUERTO BLANQUILLO		50.214	RES	0,35	17.575	22	110
TOTAL UNIDADES DE EJECUCIÓN CONSOLIDADAS		102.748			62.032		528

Nota ⁽¹⁾: El número máximo de viviendas de estas unidades no viene fijado por el planeamiento, para poder estimarlo se plantea un ratio de 1 vivienda por cada 100 m² construidos.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
 Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.
 El Secretario,
 José Domingo Gallego Alcalá,
 Frigiliana, a 26 de Julio de 2010



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Categoría de suelo urbano en la que resultan incluidos las antiguas unidades de ejecución situadas en suelo urbano no consolidado por las NNSS vigentes que, adaptando su denominación original pasan a denominarse UE, no se han desarrollado completamente y que por tanto carecen de urbanización consolidada.

UNIDADES DE EJECUCIÓN NO CONSOLIDADAS	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
			m ² c./m ² s	m ² c.	viv/Ha	Nºviv
UE-1	1.750	RES	0,6	1.050	57,1	10
UE-2	3.100	RES	0,6	1.860	67,7	21
UE-5	12.700	TERCIA.	0,69	3.500+ 3965 (INGENIO)+1328 (OTROS)= 8.793	-	0
UE-7	1.600	-	-	-	-	0
UE-8	4.109	RES	RES. = 0,6 TUR.=2,32 0,81	RES. = 2160 TUR.=1185 3.345	53,6	22
UE-9	3.492	RES	0,60	2.095	60	21
UE-10	5.917	RES	0,60	3550	54	32
UE-10(BIS)	650	RES	0,82	532	108	7
UE-11	4.406,54	RES	0,60	2.644	54,5	24
UE-12	9.900	RES	0,60	5.940	60,6	60
UE-13	45.490	RES	0,22	10.000	17,62	80
UE-14	6.850	RES	0,10	685	7,3	5
TOTAL UNIDADES DE EJECUCIÓN NO CONSOLIDADAS	99.965			40.494		282

Ver notas

Notas:

(1) Los indicadores de densidad en viviendas/Ha y nº de viviendas expresados en el cuadro anterior son estimativos por establecerse así en la normativa urbanística y en las respectivas fichas urbanísticas de las distintas unidades de ejecución.

(2) En algunos casos para poder definir la edificabilidad se ha tenido que recurrir a la medición sobre planos ya que en las fichas no se establece el índice de edificabilidad que le corresponde al ámbito descrito, remitiendo a la resultante de las ordenanzas.

(3) Por otro lado cabe destacar que la superficie de la mayoría de los ámbitos de ordenación deberá ser ajustada a la realidad en el momento de ejecución del planeamiento de desarrollo, estudio de detalle, o del proyecto de edificación, en su caso, ya que la medición real, en algunos casos, difiere considerablemente, procediendo consecuentemente al ajuste de los parámetros de edificabilidad global y densidad global en la unidad de ejecución a desarrollar. Por consiguiente, se incide en el carácter estimativo y orientativo de los datos aportados.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO).

Categoría de suelo urbanizable en la que se van a incluir los antiguos sectores Aptos para Urbanizar (AU) que cuentan en la actualidad con Plan Parcial aprobado definitivamente pero que no han completado la consolidación de su urbanización. Estos suelos van a ser identificados en la adaptación como SURO (Suelos Urbanizables Ordenados).

SECTORES URBANIZABLES ORDENADOS		SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
				m ² c./m ² s	m ² c.	viv/Ha	Nºviv
SURO-3	LOS ALMENDROS	115.114,21	RES	0,12	13.813	6	69
SURO-4	LA EXÓTICA	61.381,29	RES	0,18	11.049	6	37
TOTAL SECTORES URBANIZABLES ORDENADOS		176.495,5			24.861,63		106

Notas:

Los indicadores de densidad en viviendas/Ha y nº de viviendas expresados en el cuadro anterior son estimativos ya que se han obtenido a partir del número de viviendas previstas por los planes parciales aprobados.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS).

Categoría de suelo urbanizable en la que se van a incluir los antiguos sectores Aptos para Urbanizar (AU) que no cuentan en la actualidad con Plan Parcial aprobado definitivamente. Estos suelos van a ser identificados en la adaptación como SURS (Suelos Urbanizables Sectorizados).

SECTORES URBANIZABLES NO ORDENADOS		SUPERFICIE (m ² S)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
				m ² c./m ² s	m ² c.	viv/Ha	Nºviv
SURS-2	EL PEDREGAL	178.450	RES	0,12	21.414	6,9	123
TOTAL SECTORES URBANIZABLES NO ORDENADOS		178.450			21.414		123

Notas:

(1) Los indicadores de densidad en viviendas/Ha y nº de viviendas expresados en el cuadro anterior son estimativos ya que se han obtenido a partir de la fichas urbanística en vigor para el sector referenciado.

(2) Debemos destacar que el plan parcial que desarrolle este sector deberá ajustar los parámetros urbanísticos aportados en el cuadro anterior en base a la interferencia que se ha detectado entre los límites del parque natural y los del sector SURS-2, ya que sobre la cartografía actualizada parece detectarse que el parque natural se introduce en el mismo por su parte Este una superficie aproximada de 3.790 m², procediendo sobre un levantamiento in situ a la aclaración de esta circunstancia, corrigiendo los límites del sector ajustándose a los del parque natural de las Sierras de Tejada, Almirajara y Alhama.

(3) El cuadro aportado incluye las correcciones definidas en el punto 3.6. de esta memoria por la inclusión de reserva para V.P.O en el sector SURS-2.



RESUMEN NUMÉRICO TOTAL

ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE		SUPERFICIE (m ² S)	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² c.	DENSIDAD GLOBAL N°viv
SUC	URBANO HISTÓRICO	435.609	216.325	1.095
	AU CONSOLIDADA	61.531	9.301	72
	UNIDADES DE EJECUCIÓN CONSOLIDADAS	102.748	62.032	528
SUNC	UNIDADES DE EJECUCIÓN NO CONSOLIDADAS	99.965	40.494	282
SURO	AU CON P.P.O APROBADO DEFINITIVAMENTE	176.495	24.862	106
SURS	AU CON P.P.O NO APROBADO DEFINITIVAMENTE	178.450	21.414	123
TOTAL		1.054.798	374.428	2.206

De los valores numéricos resultantes se deduce que el territorio urbano de Frigiliana (suelos urbanos y urbanizables), ordenado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, y en gran parte consolidado, presenta una edificabilidad media estadística aproximada de **0,35 m²c/m²s.** y una densidad media máxima aproximada de **20,91 viviendas/Ha.** Estos datos, junto con la estructura general del territorio, constituyen la ordenación estructural del término municipal.

Por otra parte, el ámbito de suelo no urbanizable, ámbito rural, se encuentra ocupado puntualmente por diseminados residenciales que ascienden, de forma estimativa y considerando la no existencia de un censo oficial de viviendas en el ámbito rural, a un número estimativo aproximado de 690 viviendas. Para poder fijar este dato se ha tomado como referente el listado de edificaciones del catastro de urbana en el ámbito rural para el año 2009 obrante en el Excmo Ayuntamiento de Frigiliana. Se considera este dato relevante en aras a poder definir el nº total aproximado de viviendas existentes y /o previstas en el Término Municipal.

Así, como conclusión, podemos establecer que la capacidad residencial máxima actual del municipio en base a las determinaciones de las Normas Subsidiarias en vigor, y teniendo en cuentas las viviendas existentes en el SNU, no siempre irregulares, es de **2896 viviendas**, lo cual equivale, en aplicación del indicador oficial de 2,4 habitantes/vivienda establecido al efecto en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 29 de Septiembre de 2008, a una **población máxima posible de 6.950 habitantes.**



3.07. Espacios, ámbitos o elementos sometidos a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural.

Como se ha comentado en apartados anteriores, tras la aprobación definitiva de las vigentes NN.SS. y de las modificaciones que a ellas se han ido incorporando, podemos destacar que ha sobrevenido al planeamiento un único nuevo espacio, ámbito o elemento sometido a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural. Concretamente consiste en la conocida como **Casa Rudofsky**, a la que se le ha incoado expediente el 27 de Julio de 2009, por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, para su declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento. Así, y en base al artículo 8.d) de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz, el citado bien queda anotado de manera preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, estando sometido a la aplicación provisional del régimen de protección que le corresponde como Bien de Interés Cultural, en tanto en cuanto se resuelva el procedimiento de inscripción. Si el citado procedimiento no se resolviera y notificara en un plazo menor a dieciocho meses, desde la fecha de incoación, se producirá la caducidad del procedimiento.

- Especial Protección debida a legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias vigentes establecen como único espacio, ámbito o elemento sometido a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural, debido a legislación urbanística, el Casco Histórico del Municipio, estableciendo, en su capítulo 7.1., la necesidad de redacción de un Plan Especial de Protección o de un Catálogo de edificios, el cual tendría carácter normativo en el momento de su aprobación. Tales documentos, a fecha de hoy, no se han redactado, por lo que se aplican las directrices que de manera transitoria establecen las normas subsidiarias al respecto obligando a las intervenciones que afecten a fachadas, a obra nueva y al planeamiento de desarrollo de unidades de ejecución dentro del casco histórico a la aprobación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de las actuaciones a acometer.

Respecto de los yacimientos arqueológicos, la normativa urbanística, NNSS, establece la necesidad de consideración de las recomendaciones establecidas por el Estudio-Informe Arqueológico que acompañaba al documento de las NNSS en el momento de su aprobación.

- Especial Protección debida a legislación territorial.

La legislación territorial, Plan de Ordenación del territorio de la Costa del Sol Oriental Axarquía, recoge sus consideraciones respecto del Patrimonio Cultural en su Capítulo III. Establece para los distintos espacios, ámbitos o elementos sometidos a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural una serie de recomendaciones (R), directrices (D) y normativa (N) destacando los siguientes artículos por su afeción a los instrumentos de planeamiento:



Art 88. Lugares de interés etnológico (D).

1 Las construcciones e instalaciones que por su interés etnológico estén inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz deberán ser objeto de especial protección por los instrumentos de planeamiento general, e incluidos en sus respectivos catálogos de bienes o espacios.

2 Los instrumentos de planeamiento general deberán considerar aquellas otras construcciones e instalaciones que, sin estar inscritas en el Catálogo General, reúnan las condiciones a que hace referencia el artículo 27, apartado 6, de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, o normativa en vigor que la sustituya.

Art 89. Yacimientos arqueológicos (D).

1 Los yacimientos arqueológicos deberán ser calificados de especial protección en los instrumentos de planeamiento general.

2 En los casos de yacimientos no delimitados espacialmente los instrumentos de planeamiento general les definirán un área de protección cautelar.

Art 90. Protección de las edificaciones de interés territorial objeto de catalogación (N y D).

1 Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer áreas de influencia en torno a los bienes o conjuntos de inmuebles de interés territorial objeto de catalogación por el planeamiento, en las que se determinarán las condiciones urbanísticas necesarias para la debida protección y/o preservación y para mantener, en su caso, sus efectos visuales y/o de ambientación. (D)

2 En suelo no urbanizable, y hasta tanto no se establezcan las medidas de protección específicas por los instrumentos de planeamiento general, el perímetro de protección de las edificaciones, instalaciones o construcciones será como mínimo la resultante de la intersección de un círculo de 200 m de radio con sendas franjas de terreno paralelas a la vía de acceso principal con las siguientes dimensiones: 500 metros de longitud, medidos desde la fachada principal, y 50 metros de anchura. En estos espacios así definidos se condicionará la implantación de usos y actividades que introduzcan volúmenes edificatorios, permitiéndose sólo los usos que sean compatibles con las características morfológicas y el legado cultural de las edificaciones enunciadas. (N)

3 Cautelarmente, y hasta tanto no se establezcan las medidas de protección específicas por los instrumentos de planeamiento general, las instalaciones y edificaciones existentes en el perímetro de protección de estas edificaciones, instalaciones o construcciones serán declaradas fuera de ordenación y en las mismas sólo se podrán efectuar obras destinadas a su higiene, ornato o conservación. (N)

- Especial Protección por legislación sectorial: “Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía”.

La legislación sectorial sobre patrimonio Histórico en Andalucía constituye el instrumento y la legislación que define los espacios, ámbitos o elementos sometidos a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural de incidencia en la ordenación estructural del municipio de Frigiliana. Así define una serie de bienes que al estar inscritos o en procedimiento de inscripción, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz se ven sometidos a un régimen de protección y tutela en base a lo previsto en la propia Ley 14/2007. Los bienes catalogados son:



Denominación del Bien: CENTRO HISTÓRICO DE FRIGILIANA	
Provincia:	Málaga
Municipio:	Frigiliana
Régimen de Protección:	B.I.C
Estado Administrativo:	Incoado
Fecha Disposición:	15/03/1976
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Paraje pintoresco
Boletín Oficial:	B.O.E. 01/06/1976

Denominación del Bien: CASTILLO DE FRIGILIANA	
Provincia:	Málaga
Municipio:	Frigiliana
Régimen de Protección:	B.I.C
Estado Administrativo:	Inscrito
Fecha Disposición:	25/06/1985
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	B.O.E. 29/06/1985

Denominación del Bien: CASA RUDOFISKY	
Otras denominaciones:	La Casa; La Casa de Bernard Rudofsky; La Parra
Provincia:	Málaga
Municipio:	Frigiliana
Régimen de Protección:	B.I.C
Estado Administrativo:	Incoado
Fecha Disposición:	27/07/2009
Tipo de Patrimonio:	Inmueble
Tipología:	Monumento
Boletín Oficial:	B.O.J.A. 17/08/2009

Cabe destacar que dentro de la ordenación estructural municipal no se definen otros espacios, ámbitos o elementos sometidos a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural, ya que no consta resolución alguna, por parte de la Consejería de Cultura, con la que se pretenda establecer una protección especial respecto del patrimonio inmueble, mueble, arqueológico, etnológico, industrial y documental y bibliográfico existente en el término municipal de Frigiliana.

No obstante a lo anterior, debemos considerar que el Excmo Ayuntamiento de Frigiliana en el año 2004, mediante convenio suscrito con la Dirección General de Bienes Culturales, en el marco del Programa de Cartas Arqueológicas Municipales, inicia los trabajos para la elaboración de la Carta Arqueológica Municipal de Frigiliana (CAMF). De este Documento, a día de hoy, se ha desarrollado una primera fase que recoge todo el ámbito no urbano. Esta primera fase obtuvo informe favorable en el día 10 de Octubre de 2006 por parte de la Dirección General de Bienes Culturales. La segunda fase, la cual abarca el ámbito urbano, se encuentra en desarrollo en la actualidad.



La Carta Arqueológica de Frigiliana consiste en un documento técnico que identifica, diagnostica y propone medidas de protección adecuadas para los bienes arqueológicos, entendidos estos como elementos de carácter histórico y etnográfico que forman parte del patrimonio de Frigiliana como requisito imprescindible para su conocimiento, defensa y conservación mediante las convenientes medidas de tutela jurídicas que debieran contemplarse en la Revisión del Plan General. Además, es un documento que establece una catalogación de yacimientos y zonas arqueológicas de Frigiliana definiendo sus distintas protecciones. Este documento, una vez tenga aprobada su segunda fase, pasará a inscribirse en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, por lo que los ámbitos de Protección en él definidos pasarán a formar parte de las determinaciones estructurales que conformarán el planeamiento de Frigiliana y será en ese momento cuando se deberán incorporar al planeamiento municipal como ámbitos de especial protección.

3.08. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos y determinaciones de la ordenación estructural.

Las Normas Subsidiarias de Frigiliana, así como sus Modificaciones Sobrevenidas no establecen unas determinaciones específicas relativas a la programación y gestión de los elementos de la ordenación estructural. Por tanto, dando cumplimiento a lo definido en el Art 3.2.g) del Decreto 11/2008 debemos definir las previsiones generales al respecto para aquellos elementos que aún no hayan sido obtenidos o ejecutados. En este sentido debemos concretar que los únicos elementos que forman parte de la ordenación estructural (sistemas generales), a considerar serán:

SISTEMA GENERAL VIARIO

SGV-1: DESDOBLAMIENTO DEL TRAZADO DE LA CARRETERA PROVINCIAL MA-5105 A SU PASO POR LA ZONA DEL CERRILLO DE LAS SOMBRAS.

Las Normas Subsidiarias de Frigiliana, grafían en su cartografía el desdoblamiento del viario principal de acceso al municipio por la zona de la Molineta, junto al Cerrillo de Las Sombras. Teniendo en cuenta que esta intervención afecta a una carretera de titularidad provincial, entendemos debe ser el Plan General en redacción el que defina las determinaciones específicas para su formalización e incorporación a la red general, en consonancia con las previsiones que al respecto tenga o pueda definir la administración competente y titular sobre esta carretera, la Excmá Diputación de Málaga.

SISTEMAS GENERAL DE ÁREAS LIBRES

SGAL-1: CASTILLO DE LIZAR.

Se trata de un sistema general adscrito a la categoría de áreas libres, pero que parece que se le dio esta calificación en aras a definir la necesidad de obtención del mismo por la administración y su adscripción al patrimonio público municipal. Respecto a su gestión, al incluirse dentro de los sistemas generales de áreas libres, en base a lo definido en el artículo 7.1.8 de las NN.SS. vigentes, deberá obtenerse por expropiación. Dado que no se define un plazo para la obtención del mismo estableceremos un máximo de 4 años desde la aprobación del presente documento.



SGAL-2: SISTEMA GENERAL EN LA ZONA DEL CALLEJÓN DEL AGUA.

Se trata de un sistema general adscrito a la categoría de áreas libres, por debajo del casco histórico y en contacto con éste. Se incluye dentro de los sistemas generales de áreas libres por lo que, en base a lo definido en el artículo 7.1.8 de las NN.SS. vigentes, deberá obtenerse por expropiación. Dado que no se define un plazo para la obtención del mismo estableceremos un máximo de 4 años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-10: SISTEMA GENERAL JUNTO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1.

Se trata de un sistema general adscrito a la categoría de áreas libres, se sitúa en la zona más al Oeste de Casco Urbano. Se incluye dentro de los sistemas generales de áreas libres por lo que, en base a lo definido en el artículo 7.1.8 de las NN.SS. vigentes, deberá obtenerse por expropiación. Dado que no se define un plazo para la obtención del mismo estableceremos un máximo de 4 años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-11: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-7.

Ámbito de unos 1600 m² en la zona de acceso al municipio por la nueva circunvalación, frente al Parking. Según su ficha de planeamiento deberá dedicarse a espacio peatonal, viales y zonas de aparcamientos, se obtendrá por expropiación, aunque según las NNSS, podrá compensarse con edificaciones procedentes de solares municipales. Dado que no se define un plazo para la obtención del mismo, estableceremos un máximo de 4 años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-12: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8.

Según su ficha se establecen unas cesiones que deben delimitarse por medio de un Estudio de Detalle. Para su gestión se establece en las NN.SS. el sistema de compensación en sus tres primeros años y a partir de ese período el sistema de cooperación. Prorrogaremos el sistema en los términos definidos en las normas subsidiarias, o sea, estableceremos un máximo de 3 años para proceder según el sistema de compensación, pasando al sistema de cooperación a partir de ese período. Se dará un plazo máximo de tres años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-13: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-9.

Según su ficha se establecen unas cesiones que deben delimitarse por medio de un Estudio de Detalle. Para su gestión se establece en las NN.SS. el sistema de compensación en sus tres primeros años y a partir de ese período el sistema de cooperación. Prorrogaremos el sistema en los términos definidos en las normas subsidiarias, o sea, estableceremos un máximo de 3 años para proceder según el sistema de compensación, pasando al sistema de cooperación a partir de ese período. Se dará un plazo máximo de tres años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.



SGAL-14: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10.

Según su ficha se establecen unas cesiones que deben delimitarse por medio de un Estudio de Detalle. Para su gestión se establece en las NN.SS. el sistema de compensación en sus tres primeros años y a partir de ese período el sistema de cooperación. Prorrogaremos el sistema en los términos definidos en las normas subsidiarias, o sea, estableceremos un máximo de 3 años para proceder según el sistema de compensación, pasando al sistema de cooperación a partir de ese período. Se dará un plazo máximo de tres años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-15: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-11.

Según su ficha se establecen unas cesiones que deben delimitarse por medio de un Estudio de Detalle. Para su gestión se establece en las NN.SS. el sistema de compensación en sus tres primeros años y a partir de ese período el sistema de cooperación. Prorrogaremos el sistema en los términos definidos en las normas subsidiarias, o sea, estableceremos un máximo de 3 años para proceder según el sistema de compensación, pasando al sistema de cooperación a partir de ese período. Se dará un plazo máximo de tres años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-16: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12.

Según su ficha se establecen unas cesiones que deben delimitarse por medio de un Estudio de Detalle. Para su gestión se establece en las NN.SS. el sistema de compensación en sus tres primeros años y a partir de ese período el sistema de cooperación. Prorrogaremos el sistema en los términos definidos en las normas subsidiarias, o sea, estableceremos un máximo de 3 años para proceder según el sistema de compensación, pasando al sistema de cooperación a partir de ese período. Se dará un plazo máximo de tres años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

SGAL-17: SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13.

Según su ficha se establecen unas cesiones que deben delimitarse por medio de un Estudio de Detalle. Para su gestión se establece en las NN.SS. el sistema de compensación en sus tres primeros años y a partir de ese período el sistema de cooperación. Prorrogaremos el sistema en los términos definidos en las normas subsidiarias, o sea, estableceremos un máximo de 3 años para proceder según el sistema de compensación, pasando al sistema de cooperación a partir de ese período. Se dará un plazo máximo de tres años para iniciar el proceso de gestión y programación a partir de la aprobación del presente expediente de adaptación parcial.

El resto de Sistemas Generales que hemos definido e identificado en la Adaptación parcial y que forman parte de la Ordenación Estructural Municipal, son elementos ya incorporados al Dominio Público.



Respecto de las previsiones para el desarrollo de los Suelos Urbanizables que quedan definidos tras la Adaptación parcial, las Normas Subsidiarias no definen en ningún momento un plazo para el inicio del proceso de desarrollo de los mismos. Aún así cabe destacar que las Normas Subsidiarias solo presentan un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, elSURS-2, situado en el pago del "El Pedregal", que teniendo en cuenta que va a ser el único ámbito al que se le puede exigir reserva de vivienda protegida, parece más que conveniente el prorrogar el plazo para que se inicie su desarrollo un máximo de 3 años. A su vez, para este sector se define un plazo máximo de 8 meses desde la aprobación del plan parcial de ordenación para el inicio de la gestión con el proyecto de reparcelación, y un plazo máximo de 8 meses desde la aprobación definitiva del plan parcial para el inicio de la ejecución del planeamiento con la realización del proyecto de urbanización.

Por último debemos destacar que las Normas Subsidiarias de Frigiliana en su Capítulo 7-1 establece la necesidad del desarrollo de un plan Especial de Protección o de un catálogo de edificios para el ámbito delimitado como casco histórico, definiendo un plazo máximo para su redacción de un año a partir de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Habida cuenta que las Revisión de las Normas se aprobó en 1999, parece claro que ese plazo ha pasado con creces. Así que entendemos necesario prorrogar un año el plazo dado por esta adaptación para proceder en el sentido expuesto.

4.- PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES.

Según se establece en el artículo 7.2. del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos para poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se deberán solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados en relación con las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente. Aún así debemos considerar que al tratarse la adaptación parcial de un procedimiento y no de un instrumento de planeamiento y no poder alterar las clasificaciones de suelo ni otras determinaciones urbanísticas los informes emitidos por las administraciones sectoriales, van a tener como única finalidad el comprobar si la translación al documento de adaptación parcial de las determinaciones del planeamiento vigente se han realizado de forma fiel y correcta.

Respecto de la ordenación urbanística, las únicas circunstancias sobrevenidas a la Revisión de las NNSS de Frigiliana de 1999 y Modificaciones posteriores, que tienen incidencia serán las siguientes:

- Declaración de Lugar de Interés Comunitario al ámbito de Parque Natural de las Sierras de Tejada, Almirajara y Alhama, localizado en el término municipal de Frigiliana.
- Deslinde de las Vías Pecuarias:
 - Vereda de Coscoja y Granada.
 - Vereda de Competa.



- Definición de los Ámbitos de Protección para los espacios, ámbitos o elementos sometidos a especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural.
- Aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga

Por tanto, durante el período de exposición pública se han solicitado informes a los respectivos organismos competentes en materia de Medio Ambiente, en materia de Cultura y en materia de ordenación del territorio, respecto de las circunstancias referidas que se han producido de manera sobrevenida al planeamiento vigente.

5.- CERTIFICADO DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA.

En base a lo establecido en el artículo 6.a) del Decreto 11/2008, se incluye junto a la presente memoria, certificado emitido por la secretaría general del Excmo Ayuntamiento de Frigiliana respecto de la participación de las administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de estos.



CERTIFICADO DE LA SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE FRIGILIANA

DILIGENCIA DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

Diligencia para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado de manera definitiva por acuerdo
del Ayuntamiento en pleno de 26 de Julio de 2010.

El Secretario,
José Domingo Gallego Alcalá
Frigiliana, a 26 de Julio de 2010