

DOCUMENTO ÚNICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE PIZARRA, ACUERDO C.P.O.T.U. DEL 30 DE MARZO DE 2011



DOCUMENTO ÚNICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR DEL PGOU	SOCIEDAD DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, SOPDE S.A.
ARQUITECTO DIRECTOR	MARTA VERGARA LAFUENTE
ARQUITECTOS COLABORADORES	ANA QUESADA ARCE MARÍA MACHUCA CASARES
ASESORAMIENTO JURÍDICO	TERESA SANTAOLALLA GALÁN FEDERICO ROMERO GÓMEZ
GEÓGRAFOS	ENRIQUE ROBLES TEMBOURY FRANCISCA ESCORZA DOBLAS MANUEL DURÁN CABELLO LAURA CALVO DELGADO
INGENIEROS TÉCNICOS EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	FRANCISCO NAVARRETE MANLY MACARENA PALOMARES DANIEL FALCÓN CONEJO
DELINEANTES	CARMEN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
ECONOMISTAS	ANA GUIRADO JAIME JOSÉ MANUEL GARCIA MESA LOURDES NAVARRETE JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ADMINISTRATIVO - MAQUETACIÓN	ENRIQUETA PLAZA SANTANA
COLABORADORES PUNTUALES	NARVAL INGENIERÍA FERRÁNDIZ 48. INGENIERÍA AMBIENTAL ELVA MOYA AYAGO. GEÓGRAFA MEDIODES M. MAR LOREN MÉNDEZ. DRA. ARQUITECTA TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS COORDINADORA CATÁLOGO SOPDE: ANA B. QUESADA ARCE HELENA GRANADOS ARQUITECTO FERNANDO MANIA ARQUITECTO
COLABORACIÓN REDACCIÓN PGOU	TÉCNICOS AYUNTAMIENTO PIZARRA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO	JESÚS RODRÍGUEZ GARCIA CARO
ARQUITECTO MUNICIPAL	PEDRO MORILLAS LÓPEZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	RAFAEL MARTIN INFANTE
TÉCNICO MUNICIPAL	SERGIO NAVARRO CRUZADO
ASESOR INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	JOSÉ ANTONIO JAIMEZ MUÑOZ

DOCUMENTO ÚNICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA

ÍNDICE GENERAL

LIBRO I:	MEMORIA DE INFORMACIÓN
LIBRO II:	MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA
LIBRO III:	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES
LIBRO IV:	FICHAS URBANÍSTICAS
LIBRO V:	CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO, EDIFICADO Y ARQUEOLÓGICO
LIBRO VI:	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
LIBRO VII:	MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. VOLUMEN I. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA VOLUMEN II: MARCO PARTICIPATIVO. INFORME ALEGACIONES

ANEXOS:

ANEXO I:	ESTUDIO SOCIOECONÓMICO Y PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA
ANEXO II:	ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS DISEMINADOS.
ANEXO III:	ESTUDIO DE RIESGOS AMBIENTALES.
ANEXO IV:	ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS ACTUALES Y PREVISTAS.
ANEXO V:	ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.
ANEXO VI:	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. (INCLUYE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
ANEXO VII:	ESTUDIO DE REDES DE TRÁFICO Y TRANSPORTES PÚBLICOS.
ANEXO VIII:	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO. ESTUDIO DE MERCADO.
ANEXO IX:	MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL.
ANEXO X:	REGENERACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS RIBERAS CON TÉCNICAS DE BIOINGENIERÍA.

***DOCUMENTO
ÚNICO DEL PLAN
GENERAL DE
ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DEL
MUNICIPIO DE
PIZARRA***

***CONFORME ACUERDO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
URBANISMO DEL 30 DE MARZO DE 2011***

ÍNDICE

<i>DOCUMENTO ÚNICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PIZARRA</i>	1
<i>CONFORME ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL 30 DE MARZO DE 2011</i>	1
MEMORIA DE ORDENACIÓN	3
1. ANTECEDENTES	3
2. - NECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.	3
3. DIAGNOSTICO DE LAS GRANDES CUESTIONES TERRITORIALES Y PROBLEMÁTICA.	5
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.	7
4.1.- FACTORES DE INFLUENCIA.....	7
4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.....	8
4.2.1.-CONDICIONANTES TERRITORIALES	8
4.2.2.-OBJETIVOS GENERALES	8
5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.	11
5.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	11
5.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU EN EL SUELO CLASIFICADO COMO URBANO Y URBANIZABLE	11
5.2.1-ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	11
5.2.2.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA	14
5.2.2.1.- Descripción de la Ordenación	18
5.2.2.2. Ordenación Del Suelo Urbano	27
5.2.2.3. Ordenación Del Suelo Urbanizable.....	35
5.2.2.5. Áreas de Reparto. Coeficientes de Ponderación.	36
Calculo del Aprovechamiento medio. Cargas Suplementarias.	36
5.2.2.6. De Los Coeficientes De Ponderación Establecidos Por El PGOU.	41
5.2.2.7. De las Cargas Urbanísticas Económicas Suplementarias Suplementarias Establecidas Por El PGOU.....	43
5.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE	45
5.3.1. CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN	45
5.3.2. ESTRUCTURA SISTÉMICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	45
5.3.3. EL SUELO RÚSTICO COMO FUENTE DE RECURSOS Y SOPORTE DE ACTIVIDADES.	46
5.3.4. AJUSTE DE LÍMITES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM) AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA	47
5.3.5. LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE PIZARRA	52
5.3.6. LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS DISEMINADOS	54
5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN HISTÓRICO CULTURAL.....	55
5.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	55
5.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	55
5.5. - RED DE SISTEMAS GENERALES	57
5.5.1.- SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL PGOU	57
5.5.2.- SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA LOUA. 59	
5.6. DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y ORDENADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO.....	60

MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

El Planeamiento General anterior del Municipio de Pizarra es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en su sesión de 22 de Febrero de 1.993, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 26 de Marzo de 1.993.

La Legislación Territorial y Planes de Ordenación Territorial por la que queda afectado el municipio son los que siguen:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga y se crea su comisión de seguimiento.

Además de la Legislación Urbanística vigente estatal y autonómica, sobre el territorio municipal objeto de estudio y ordenación existen afecciones jurídicas de distinta índole producidas por las Legislaciones Sectoriales. En este sentido, y teniendo en cuenta los niveles de aplicación de cada instrumento regulador del territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística habrá de concordar las distintas legislaciones y afecciones vigentes.

2. - NECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se hace necesaria por una parte la aplicación inmediata y directa de algunas de sus disposiciones, así como indirectamente de otras en cuanto al desarrollo y ejecución del Planeamiento General y a los procedimientos y contenidos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo;

Si bien según la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía dice que las, *".....Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal,.....,habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica y a la entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta."*, y por tanto que la Revisión de las Normas

Subsidiarias de Pizarra sigue vigente, no obstante *"...En la interpretación y aplicación se estará a las siguientes reglas;*

1ª.-Las que fueren contradictorias a los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables."

A esto se une que "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley (20 de Enero de 2.007), no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos de forma parcial".

En cuanto a la DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA, entre otros, es de aplicación directa el Título II sobre Régimen Urbanístico del Suelo, haciéndose necesaria la revisión en cuanto a la normativa del suelo no urbanizable recogido por el Planeamiento General ya que desaparece el uso residencial del mismo salvo que se encuentre íntimamente vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos (Art.52, B)b.).

También en esta DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA se establece la clasificación de suelo a efectos de su régimen urbanístico, y se describe en cuanto al suelo urbano consolidado o no consolidado su delimitación.

En el TÍTULO I DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA se especifica en el Capítulo II las figuras de Planeamiento General existentes, entre las que no se contemplan las Normas Subsidiarias del Planeamiento, siendo el Plan General de Ordenación Urbanística el instrumento de ordenación Municipal.

En cualquier caso respecto a la vigencia, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones de la Revisión de las NN.SS es a ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. El acuerdo de Aprobación Definitiva de la Revisión de las NN.SS se publicó en el B.O.P. el 26 de Marzo de 1.993, por lo que han pasado diecisiete años desde el mismo. De esta manera entendemos que la previsión de la Revisión de las NN.SS se ha agotado y prueba de ello es el hecho de la cantidad de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable que no se han desarrollado y que, por tanto, es necesario revisar y reestudiar.

3. DIAGNOSTICO DE LAS GRANDES CUESTIONES TERRITORIALES Y PROBLEMÁTICA.

Debido a la gran saturación que en la última década ha sufrido la costa, unido al hecho de la cercanía y cada vez mejores comunicaciones, el Valle del Guadalhorce se ha convertido en un Eje fundamental para el desarrollo de Málaga capital, volviéndose un continuo apoyado por la gran vía de comunicación que discurre por su lecho y que desde el principio de los asentamientos ha supuesto la penetración hacía el interior a la par que ha ofrecido un recurso primordial como es la fertilidad de las tierras regadas por las aguas del Guadalhorce y distribuida por sus distintos canales y arroyos.

Además de esta demanda provocada por los hechos relatados en el párrafo anterior, debemos sumar la de la población autóctona y generada por el desarrollo de nuevas actividades, así como la del turismo que demanda lugares de menor saturación y mayor calidad paisajística, donde los recursos naturales aún no se hayan diluido entre los ladrillos de las construcciones sobredimensionadas de otros destinos.

Pizarra aún cuenta con un territorio que podríamos denominar *Natural*, donde los valles aún conservan el carácter de espacios verdes abundando en ellos la vegetación natural y de cultivos, donde las Sierras y espacios protegidos aún tiene la posibilidad de seguir siéndolo, e incluso parte de ellos convertirse en Sistemas Generales de Áreas Libres para el uso y disfrute público.

Es por tanto un territorio de grandes recursos y expectativas, que habrá de absorber el desarrollo inminente que se le esta demandando así como encauzarlo mediante la figura de Plan General de Ordenación Urbanística para así controlar de una manera ordenada y con visión territorial este desarrollo.

Varios son los **condicionantes territoriales** que concurren en Pizarra y que van a marcar de una manera patente su desarrollo futuro:

-PROXIMIDAD A MÁLAGA Y CONEXIÓN CON LA A-92 Proximidad acrecentada por la extensión de la autovía del Guadalhorce(A-357), que con esta mejora favorecerá la conexión con la A.92, influyendo a la hora de una mayor comodidad y fluidez en los desplazamientos así como en el transporte de mercancías.

-CONEXIÓN TRANSVERSAL CON LA A-355 Y CON LA COSTA. La construcción de la Carretera del Arco A-355 que, desde el nudo de Casapalma (Cártama) cruzará hasta la A-7054 (Campanillas-Núcleo Principal de Pizarra), se convierte en un elemento fundamental de conexión transversal al valle que permitirá la entrada en el núcleo principal de Pizarra desde el Sur sin tener que llegar al cruce con la carretera de Álora **que hasta ahora condiciona la forzosa entrada desde el Norte.** Esto se convertirá en una enorme ventaja

de comunicación y elemento imprescindible para el desarrollo hacia el Sur del Núcleo principal.

-EL ACCESO FERROVIARIO DE CERCANÍAS (ferrocarril Málaga-Álora), que cada vez habrá de ponerse en mayor valor por la cantidad de población que habrá de posicionarse a lo largo de todo el Valle.

Como elementos de relevancia dentro de la problemática que actualmente concurre en el territorio de Pizarra y que en un futuro corto puede acarrear situaciones conflictivas que coarten el desarrollo destacamos;

• Necesidad de COMUNICACIONES TRANSVERSALES que desde la A-357 crucen el río Guadalhorce hasta conectar con la A-7054, eje principal del núcleo de Pizarra y nuevos desarrollos. Destacamos como fundamentales las siguientes;

1).-EJECUCIÓN DE LA CARRETERA DEL ARCO A-355 hasta su cruce con A-7054.

2).-CONEXIÓN DESDE CERRALBA de la carretera A-357, cruzando el río Guadalhorce, salvando la línea de ferrocarril mediante un paso elevado, hasta enganchar con la A-7054. Esta última conexión ya se contempla en el Plan de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM).

• Déficit de INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS de carácter general:

1).- Respecto a las AGUAS RESIDUALES existe un problema por la falta de Depuración para su evacuación al Río de este Municipio y de todos los colindantes. No obstante esta situación será subsanada en un futuro muy próximo con la inminente construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales en la confluencia de los Ríos Grande y Guadalhorce, para los municipios de Pizarra y Álora.

2).-La RED DE DRENAJE de aguas pluviales, así como la evacuación de aguas procedente del Hacho, suponen un grave problema para el núcleo principal de Pizarra que se encuentra situado en su falda. Se hacen pues necesarias medidas de encauzamiento o abovedamiento de estos arroyos para así evitar inundaciones, al tiempo que se redimensiona la red de drenaje. La mayoría de estos puntos conflictivos se encuentran recogidos en el PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS DE CAUCES URBANOS ANDALUCES.

• Si bien los ASENTAMIENTOS SEMICONSOLIDADOS en el suelo no urbanizable no suponen un problema irresoluble actualmente debido a su número, si pueden llegar a suponerlo si no se controla y encauza.

- El Análisis de GRADO DE DESARROLLO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTE (Ver MEMORIA DE INFORMACIÓN), pone de manifiesto la necesidad de reconsideración de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y de ciertos Sectores en Suelo Urbanizable en cuanto a su delimitación, usos característicos y demás parámetros urbanísticos.
- La falta de ubicación de SUELO DE USO EMPRESARIAL/INDUSTRIAL que genere actividad económica diferente a la de la construcción de residencial, es otra deficiencia importante en Pizarra demandado tanto a escala municipal como territorial.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

4.1.- FACTORES DE INFLUENCIA.

Dentro de las líneas fundamentales que han marcado el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra, han tenido una especial relevancia los condicionantes externos, cuyas situaciones y demandas han querido tener respuesta en los Objetivos General. El principal factor de Influencia sobre el municipio y la redacción de este PGOU es el siguiente:

- **ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA:** Si bien Pizarra inicialmente no estaba incluida en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración de Málaga, con el Decreto de 5 de diciembre de 2.006, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación de Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, se amplía también el ámbito incluyendo al municipio de Pizarra entre otros. El municipio se encuentra dentro del radio de acción ejercido por esta capital, al igual que se encuentra íntimamente ligada a los comportamientos propios de un Área de estas características, en cuanto a la capacidad de hacer coexistir una oferta residencial de calidad, con servicios complementarios, ofertas de puestos de trabajo en las nuevas zonas empresariales/industriales que se están creando y se prevén en el futuro, ofertas lúdicas, etc.,... que hacen que se produzca además un intercambio de las mismas entre los distintos municipios de dicha área, sostenido todo ello en una buena red de comunicaciones; ejemplo de la cual es la carretera A-357 (Autovía del Guadalhorce) que con su desdoblamiento ejecutándose en la actualidad, acerca de una manera más patente Pizarra a Málaga y al resto de municipios del ámbito metropolitano. El ferrocarril es igualmente un elemento vertebrador de gran relevancia en las comunicaciones.

Es un hecho la participación de Pizarra en proyectos de ámbito metropolitano como es, entre otros, el Plan Intermodal de Transportes, lo que denota su implicación en el mismo.

4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.

4.2.1.-CONDICIONANTES TERRITORIALES

El modelo que el PGOU propone parte de los mismos condicionantes territoriales que hasta ahora han marcado de manera estructural el municipio; el Valle del Guadalhorce con sus tierras de regadío limitada en su vertiente Este por la elevación Sierra del Hacho, las depresiones de los Arroyos que afluyen al Guadalhorce y en los límites Oeste y Este del término respectivamente una pequeña parte de la Sierra de Gibralgalia y estribaciones de los Montes de Málaga. Así pues, nos encontramos en un municipio marcado claramente por un valle que lo atraviesa de Norte a Sur, creando una zona fértil para la agricultura y con problemas de inundabilidad y de riesgos de desbordamientos inherentes en su parte baja. Una zona de relieve más suave en su margen izquierda hasta encontrarse con la Sierra del Hacho, así como la conformada por las tierras situadas al oeste del municipio, y una última zona de estas mismas características ubicada entre las formaciones de la Sierra del Hacho y los Montes de Málaga.

4.2.2.-OBJETIVOS GENERALES

•Ante todo y para poder alcanzar un **Modelo de Desarrollo Sostenible, uso racional de los recursos y Protección del Medio Ambiente**, en el modelo que se propone han primado las **Protecciones** de suelo de aquellos lugares del término que pensamos tienen un valor natural y paisajístico. Si bien algunos de ellos ya contaba con protección ya sea bien por Legislación Sectorial, Ordenación Territorial o Urbanística (Revisión NNSS 1.993), se ha querido reforzar ésta en el caso del Guadalhorce, arroyos Casarabonela y Las Cañas., así como en la Sierra de Pizarra y Montes de Málaga.

El VALLE DEL GUADALHORCE, con la consideración de partida de **Corredor Natural, Vía de Penetración** hacia el interior desde el principio de los asentamientos confiriéndole un gran valor histórico, así como gran **Receptor y Conductor de Infraestructuras**, es un espacio a evaluar y tratar desde una perspectiva territorial. A este hecho se une el **valor natural, productivo y paisajístico** y por tanto primordial que concurre en el Valle. Es pues Objeto de este PGOU **preservar las zonas deben quedar protegidas del proceso de desarrollo urbanístico** y de todas aquellas en las que concurren los valores antes mencionados.

No obstante, se han revisado las delimitaciones de los nuevos suelos de regadío que puso en funcionamiento el Plan de Riegos del Guadalhorce por encontrarse en desuso y abandonados en su mayoría.

•La **protección y mejora de la ciudad histórica** ha sido otro objetivo primordial al que se pretende dar respuesta desde este Plan General, al tiempo que se apuesta por la protección del **Patrimonio Histórico-Artístico** del municipio. Al mismo tiempo existe una fuerte preocupación por la **Protección del Medio Ambiente Urbano**, por lo que

el PGOU regula normativamente las condiciones necesarias para alcanzar dicho objetivo.

- Una vez establecidas claramente las Protecciones, uno de los objetivos de este PGOU es el **dar respuesta a la demanda de suelo residencial** generada por la proximidad a la capital e influencia dentro de toda el Área Metropolitana, constituyendo un lugar privilegiado con capacidad de ofertar viviendas en un **entorno natural de calidad paisajística como valor añadido**.

- Se ha abordado el **modelo de crecimiento** que pensamos debe tener el municipio, en el cual ha primado un crecimiento urbano moderado y en continuidad. Así pues proponemos crecimientos con usos residenciales de media densidad a modo de ensanche de los núcleos principales. Se han considerado aquellos suelos **con capacidad futura** soportar usos eminentemente residenciales de media densidad como suelo urbanizable no sectorizado, asegurándonos que llegado el caso de ocupar estos suelos se haga de una manera equilibrada y sostenible siempre dentro del marco de la ordenación.

- La cercanía a la capital unida a la excelente red de comunicaciones, han provocado la **demanda de suelo empresarial/industrial** debido a la falta que de este sufre actualmente Málaga, así como todo el territorio circundante y , en general Andalucía. Es por esto que se apuesta por la diversificación de la actividad económica con la Implantación de **usos Empresariales/Industriales**, siendo conscientes de la oferta de trabajo que para todo el Área Metropolitana supondrá la implantación de éstos, que requieren actualmente de la introducción de un factor tecnológico mucho mayor.

La **ubicación de este uso** dentro del término municipal de Pizarra se plantea **fuera de los núcleos consolidados**, quedando justificado plenamente por la actividad en sí, si bien queda integrado en la malla estructural del territorio. Es por tanto que se propone la implantación de estos usos Empresariales/Industriales sobre parte de los suelos que antes hemos descrito como aquellos regadíos que ya han quedado en desuso, el Plan pretende vuelvan a ser productivos, pero ya desde el punto de vista de las nuevas tecnologías y necesidades del mercado.

- La **Eficiencia Energética** a través de introducción de criterios de Ahorro **Energético y Calidad Medioambiental** en planeamiento urbano, urbanización y/o edificación ha sido otro objetivo primordial en la redacción del presente PGOU.

Respecto a **las Infraestructuras de Comunicaciones Viarias**, como ya hemos mencionado la futura **Autovía A-357** no sólo facilitará la comunicación con Málaga Capital y por ende con la Ronda Oeste, y por tanto salida hacia Granada-Córdoba y Sevilla, sino que favorecerá la comunicación con el interior del territorio en su camino hacia Campillos y Ronda. De igual forma, la comunicación con la costa será posible con la próxima construcción de la **A-355** ("Carretera del Arco") que se encontrará

con la A-357 en el nudo de Casapalma, dentro del término municipal de Cártama, y que cruzará el río Guadalhorce hasta la A-7054(Campanillas-Pizarra) posibilitando la entrada a Pizarra por el Sur. Dentro de este marco, el Plan General pretende **dar respuesta a esta nueva estructura viaria, completando y mejorando el trazado interno de comunicaciones.**

En cuanto a la **Red Ferroviaria de cercanías**, se apuesta por dar **impulso a este medio de comunicación**, considerándolo primordial para el desarrollo del Municipio, mediante una mejora sustancial de la Estación Ferroviaria existente del núcleo de Pizarra, así como, con el establecimiento de un **nuevo Apeadero** en la zona de la finca de Casablanca, junto al Cortijo-Museo que lleva el mismo nombre. Ambas zonas deben ser tratadas como **intercambiadores de transportes** (estaciones o paradas de autobuses, aparcamientos disuasorios, etc.) que faciliten la comunicación con toda la comarca.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

5.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU EN EL SUELO CLASIFICADO COMO URBANO Y URBANIZABLE

5.2.1-ORDENACIÓN TERRITORIAL

A continuación se procede a justificar los Datos Generales y de Crecimiento Urbanístico en relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y a los Decretos 525/08, Decreto 11/2008 y Orden de 29 de Septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

DATOS GENERALES			
MUNICIPIO			PIZARRA
PLANEAMIENTO GENERAL	Vigente	Revisión NNSS	AD: 22/02/1993
	En Tramitación	PGOU	AI: 30/10/2008
TERMINO MUNICIPAL	Superficie (Km2) (Dato P.GOU)		63,4 Km2
	Núcleos (nº inc. Principal) (Dato PGOU)		TOTAL= 4 Núcleo principal: Pizarra Núcleos secundarios: Cerralba, Zalea y Vega Hipólito
	Municipios Colindantes		Alora, Cártama, Coín, Casarabonela
POBLACION ACTUAL (Padrón 1 Enero 2009 INE)			8.785
Nº VIVIENDAS EXISTENTES (= POBLACION ACTUAL / (2,4 HAB/VIV)) (*)			3.660

(*) Debido a que el último censo de población es del año 2001 y por tanto, manifiesto su desfase, se ha utilizado la población actual de padrón de publicado por el INE de 1 de Enero de 2009 y el ratio de población 2,4 hab/vivienda establecido en la Orden de 29 de Septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

DATOS DE SUPERFICIE Y VIVIENDAS PROPUESTOS POR EL PGOU					
PROPUESTAS		USO GLOBAL	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	
SUELO URBANO CONSOLIDADO, incluidos los Sistemas Generales (*)			1.730.540	3.660	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		RESIDENCIAL	68.281	197	
		TERCIARIO	17.330		
TOTAL SUELO URBANO		RESIDENCIAL	1.798.821	3.857	
		TERCIARIO	17.330		
		TOTAL=	1.816.151	3.857	
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	RESIDENCIAL	0		
		INDUSTRIAL/TERCIARIO	0		
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	721.335	1.249	
		INDUSTRIAL/TERCIARIO	2.499.655		
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL/TERCIARIO	1.139.669	NO SE FIJA EN PGOU	
		INDUSTRIAL	0		
	TOTAL SUELO URBANIZABLE		RESIDENCIAL	1.861.004	1.249
			INDUSTRIAL	2.499.655	700
TOTAL=			4.360.659	1.949	
TOTAL VIVIENDAS SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO=				5.806	
TOTAL HABITANTES (Orden 29 Septiembre de 2008) 2,4 hab/viv=				13.934	

SISTEMAS GENERALES (SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO)	SUPERFICIE (M²)		M2/HABITANTE
	AREAS LIBRES	428.173	30,73
EQUIPAMIENTO	155.073	11,13	

(*)Debido a que el censo de población y viviendas es del año 2001 y por tanto manifiesto su desfase, se ha utilizado la población actual de padrón de publicado por el INE de 1 de Enero de 2009 (8.785 hab) y el ratio de población 2,4 hab/vivienda.

CRECIMIENTO URBANISTICO DEL PGOU EN TRAMITACION				PARAMETROS DE REFERENCIA: POT y Decreto 525/08 y Decreto 11/2008
PROPUESTA DE ORDENACION		INCREMENTOS %		
TOTAL SUELO URBANO (SUC+SUNC+SG) en M ² (PGOU)	1.816.151	SUELO URBANIZABLE	39,72%	40%
TOTAL SUELO URBANIZABLE en M ² (PGOU) (*)	721.335			

POBLACION ACTUAL (Padrón 1 enero 2009)	8.785	POBLACION	39,50%	40%
TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR ESTIMADO (hab/viv) según Orden 29 Sept. 2008	2,4			
CAPACIDAD DE POBLACION RESULTANTE (**)	3.470			

EMISION DE INFORME DE LA COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA				PARAMETROS DE REFERENCIA: Decreto 220/2006
Nº VIVIENDAS EXISTENTES (= POBLACION ACTUAL / (2,4 HAB/VIV)) (***)	3.660	VIVIENDAS	39,49%	
Nº VIVIENDAS PROPUESTAS (PGOU) (****)	1.446			

TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO (M ²) (incluye Sistemas Generales de Suelo Urbano Consolidado)	1.730.540	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	107,54%	30%
TOTAL SUELO URBANIZABLE (M ²) (*****)	1.861.004			

(*) Suelo Urbanizable Sectorizado (incluidos los Sistemas Generales adscritos), excluido el SURS de Uso Industrial y el Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como los SG incluidos o adscritos en estos últimos.

(**) Viviendas propuestas en el PGOU por ratio población (1.448 x 2,4)

(***) Debido a que el censo de población y viviendas es del año 2001 y por tanto manifiesto su desfase, se ha utilizado la población actual de padrón de publicado por el INE de 1 de Enero de 2009 y el ratio de población 2,4 hab/vivienda.

(****) Viviendas propuestas en el SUNC, SUNCO y SURS

(*****) Suelos Urbanizables en todas sus categorías (incluyendo Sistemas Generales adscritos a cada categoría), excluyendo el de uso Indu

5.2.2.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Antes de proceder a la justificación detallada de la ordenación propuesta en el PGOU, a continuación se detallan las Superficies Globales en cuanto a los distintos tipos de suelo clasificados:

SUPERFICIES GLOBALES							
SUELO URBANO							
SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES		VIVIENDAS	
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES	DENSIDAD VIVIENDAS (vivi/s)	Nº MAX VIVIENDAS
SUELO URBANO CONSOLIDADO	PIZARRA			1.059.215			
	CERRALBA			312.780			
	ZALEA			279.895			
	VEGA HIPOLITO			8.675			
	TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO=				1.660.565		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PIZARRA	RESIDENCIAL	SUNC-PIZ.01	24.682		25	62
		RESIDENCIAL	SUNC-PIZ.02	3.150			REPERMANECI
		COMERCIAL	SUNC-PIZ.03	17.330			0
	ZALEA	RESIDENCIAL	SUNC-ZA.01	6.289		40	25
	VEGA HIPOLITO	RESIDENCIAL	SUNC-VH.01	2.494			6
		RESIDENCIAL	SUNC-VH.02	19.474		25	49
	TOTAL=				73.419		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO (REGIMEN TRANSITORIO)	PIZARRA	RESIDENCIAL	SUNCO-PIZ.01	12.192			55
	TOTAL=				12.192		
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO=				85.611			197
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO + NO CONSOLIDADO =					1.746.176		197
SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO							
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	CERRALBA		SGAL CE.01	28.355			
	TOTAL SGAL=				28.355		
SISTEMA GENERAL MIXTO AL/ E	PIZARRA		SGAL/E PIZ.01	5.575			
	TOTAL SGAL/E =				5.575		
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	PIZARRA		SGE PIZ.01	9.873			
			SGE PIZ.02	6.072			
	ZALEA		SGE.ZA.01	14.649			
	TOTAL SGE=				30.594		
SISTEMA GENERAL VIARIO	PIZARRA		SGV PIZ.01	2.457			
	TOTAL SGV=				2.457		
SISTEMA GENERAL TECNICO	PIZARRA		SGT PIZ.03	1.704			
	CERRALBA		SGT CE.01	1.177			
	ZALEA		SGT ZA.01	113			
	TOTAL SGT=				2.994		
TOTAL SG DEL SUELO URBANO=					69.975		
TOTAL SUC + SUNC + SG DEL SU (m2s)=					1.816.151		197

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES		VIVIENDAS	
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES	DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Ha)	Nº MAX VIVIENDAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL							
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PIZARRA	RESIDENCIAL	SURS-PIZ.01	365.000,00		20	730
	CERRALBA	RESIDENCIAL	SUSR-CE.01	138.034,00		20	276
	ZALEA	RESIDENCIAL	SURS-ZA.01	121.435,00		20	243
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL =					624.469		1.249
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURS							
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	PIZARRA		SGAL-PIZ.01	45.278			
			SGAL-PIZ.02	42.688			
				TOTAL SGAL=	87.966		
SISTEMA GENERAL VIARIO	CERRALBA		SGV.CE.01	3.000			
		ZALEA	SGV.ZA.01	5.900			
				TOTAL SGV=	8.900		
TOTAL SG ADSCRITOS SURS=					96.866		
TOTAL SURS USO RESIDENCIAL + SG (SURS) (m2s)=					721.335		1.249
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO							
SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES		VIVIENDAS	
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES	DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Ha)	Nº MAX VIVIENDAS
SURS.E-01 (AREA DE OPORTUNIDAD A-7 POTAUM)		INDUSTRIAL/ COMERCIAL/ TERCIARIO/ DOTACIONAL/ RESIDENCIAL	SURS. E.01		2.058.105		700
SG ADSCRITOS							
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES			SGAL E.01	172.490			
			SGAL E.02	135.181			
				TOTAL SGAL=	307.671		
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO			SGE E.01	24.670			
			SGE E.02	62.123			
			SGE E.03	37.686			
			TOTAL SGE=	124.479			
SISTEMA GENERAL TECNICO			SGT E.(01,02,03)		9.400		
			TOTAL SGT=	9.400			
					441.550		
TOTAL SUPERFICIE DE ACTUACION AREA DE OPORTUNIDAD A-7 (SURS E .01 + SG (SURS)) (m2s)=					2.499.655		700
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS =					3.220.990		1.949

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES	
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	PIZARRA	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SURNS PIZ.01	830.547	
	CERRALBA	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SURNS CE.01	102.753	
	ZALEA	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SURNS ZA,01	95.138	
TOTAL URBANIZABLE NO SECTORIZADO					1.028.438
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURNS					
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	PIZARRA		SGAL-PIZ.03	91.039	
	ZALEA		SGAL-ZA.01	20.192	
				TOTAL SGAL=	111.231
TOTAL SG ADSCRITOS SURNS=					111.231
TOTAL SURNS + SG (SURNS) (m2s)=					1.139.669

SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORIA	SUPERFICIE PARCIAL (M2S)	SUPERFICIE TOTAL (M2S)
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION =	53.755.700	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL =	3.151.132	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO =	248.718	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE=		57.155.550

Estas superficies representan porcentualmente respecto al Término municipal:

SUPERFICIES GLOBALES APROBACION PROVISIONAL PGOU PIZARRA		PORCENTAJES DE SUELO SOBRE T.M.		
		PARCIALES	TOTALES	
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL PIZARRA (M2S)=	63.375.016			100,00%
SUELO URBANO				
TOTAL SUC + SUNC + SG DEL SU (m2s)=	1.816.151			2,87%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL				
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL	624.469	0,99%		
TOTAL SG ADSCRITOS SURS USO RESIDENCIAL=	96.866	0,15%		
TOTAL SURS USO RESIDENCIAL+ SG (SURS) (m2s)=	721.335		1,14%	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO				
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO	2.058.105	3,25%		
TOTAL SG ADSCRITOS SURS USO PRODUCTIVO=	441.550	0,70%		
TOTAL SUPERFICIE DE ACTUACION AREA DE OPORTUNIDAD A-7 (SURS E .01 + SG (SURS)) (m2s)=	2.499.655		3,94%	
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS =	3.220.990			5,08%
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				
TOTAL URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1.071.095	1,69%		
TOTAL SG ADSCRITOS SURNS=	111.230	0,18%		
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS =	1.182.325			1,86%
SUELO NO URBANIZABLE				
CATEGORIA	SUPERFICIE PARCIAL (M2S)	SUPERFICIE TOTAL (M2S)		
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION =	53.755.700		84,82%	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL =	3.151.132		4,97%	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO =	248.718		0,39%	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE=	57.155.550			90,19%

De estos números se desprende, como dato principal, que más de 90% del suelo del término municipal se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable, representando un **84,82%** el **Suelo No Urbanizable de Especial Protección**.

5.2.2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

EL SUELO URBANO:

Se ha procedido a la delimitación del suelo Urbano Consolidado así como del No Consolidado en base a los criterios de la LOUA.

En cuanto a la ordenación del Suelo Urbano Consolidado se ha realizado un ajuste de **ALINEACIONES** si bien se ha regulado este aspecto normativamente (NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES) de manera que, de forma genérica, la alineación es coincidente con la calificación, dejando a criterio de los servicios técnicos municipales y tras un estudio pormenorizado los casos puntuales de duda o especial complejidad.

Se ha procedido a una delimitación de **ACTUACIONES PUNTUALES** (Actuaciones Urbanizadoras) para el ensanchamiento, apertura y adecuación de viales así como acondicionamiento y reurbanización de áreas libres principalmente u obtención de dotaciones.

.En cuanto a las **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN** se ha procedido a un análisis exhaustivo de las mismas con una consecuente revisión y adaptación que en otro epígrafe de esta Memoria se detalla.

Respecto al **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** se ha realizado un análisis de las Unidades de Ejecución contempladas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1.993 no desarrolladas, así como de los suelos, colindantes o incluidos en los cascos, vacantes o con edificación o urbanización existentes degradadas. En base a esta información se han delimitado Áreas Urbanas o Sectores de Suelo Urbano no Consolidado determinando usos y parámetros urbanísticos acordes con cada zona.

NUEVOS MODELOS DE CRECIMIENTO:

El PGOU propone un mejor aprovechamiento del suelo con tipologías edificatorias que dejen un mayor espacio libre privado (% ocupación bajo) pero con una adecuada volumetría y semejanza a la vivienda típica mediterránea.

También se contemplan dentro de estas nuevas tipologías una agrupada como respuesta a viviendas de menores dimensiones con zonas comunitarias, adecuadas para las dimensiones de las viviendas sociales.

Así pues, y en aras de establecer una mezcla tipológica, toda ella con las características descritas en el párrafo anterior, se establece como Modelo de Plan, unos porcentajes aproximados (en algunos casos limitantes) de cada tipología de vivienda dentro en los nuevos crecimientos, que aún no siendo obligatorios, si son orientativos, fijándose algunos máximos en determinadas fichas urbanísticas para no saturar el territorio con una excesiva ocupación del mismo. Así pues, se recomiendan los siguientes

porcentajes estimativos desde una convicción de Plan de modelo óptimo de ocupación y ajustado a las demandas de mercado:

- 5% Vivienda Unifamiliar Aislada
- 15% Vivienda Unifamiliar Pareada
- 10% Vivienda Unifamiliar Adosada
- 70% Vivienda Plurifamiliar Agrupada (Poblado Mediterráneo)

Se establece la obligación de reserva de suelo para usos comerciales y/o equipamientos privados, para una mejor dotación de las diferentes zonas de crecimiento.

■CRECIMIENTOS RESIDENCIALES:

Sobre el modelo eminentemente de núcleos compactos que conforman actualmente el territorio construido en el municipio de Pizarra, el modelo del plan propone mantener esta forma de crecimiento que queda materializada en cada uno de los cuatro núcleos de diferente manera debido a los condicionantes naturales de su entorno.

Así pues se proponen;

-En el núcleo principal de Pizarra y dada su limitación física al Oeste por el valle del Guadalhorce enmarcado por la línea de FFCC Málaga-Córdoba y al Este por la fuerte elevación de la Sierra del Hacho el modelo de crecimiento es necesariamente alargado en el sentido Norte-Sur.

Tras estas pequeñas consideraciones territoriales, el modelo de casco compacto se ve limitado por la topografía del suelo que se vuelve sumamente abrupta en sus límites norte y sur. Al Norte, y tras el estudio pormenorizado del terreno, se ha optado por no continuar los crecimientos debido a los riesgos ambientales que en esa zona concurren.

Según la **Revisión de las NNSS de 1.993** en esta zona se situaba un sector de suelo urbanizable (**UR-2**) que no ha sido desarrollado en la vigencia de las mismas, por lo que el PGOU debido a las fuertes pendientes y a los riesgos de erosión, deslizamientos y asentamientos que existen en estos suelos, no se han considerado con capacidad para acoger nuevos crecimientos. Según la LOUA estos suelos han de ser clasificados como Suelos No Urbanizables de Especial Protección.

En cuanto a los suelos situados al sur del núcleo principal, junto a la Urbanización del Olivar, el sector existente de la Finca Casablanca en la **Revisión de las NNSS de 1.993 (UR-3)** de más de 2.000.000 de metros cuadrados de extensión ha sido estudiado y reconsiderados sus parámetros y delimitación. Debido a las fuertes pendientes, y a los riesgos de erosión detectados en la zona colindante con el núcleo principal (urbanización El Olivar) se ha optado por establecer estos lugares como espacios naturales de Reforestación (Potencialidad Forestal) con especies autóctonas, entendidas como no aptas para la edificación, y destinadas en su mayoría a

Sistemas Generales, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizables de Especial Protección.

Las zonas donde la pendiente es más suave y donde no existen riesgos se han clasificado como Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado, que pasan a ubicarse en continuidad hacia el Sur. A continuación se situarían los nuevos desarrollos, ya en las zonas de baja pendiente y sin riesgos ambientales. El PGOU entiende estos suelos como nuevos ensanches con densidades ostensiblemente menores que el casco (se establecen 20 viv/ha).

-En los núcleo secundarios de Zalea Y Cerralba, se propone un crecimiento de media densidad (20 viv/ha) como extensiones de cascos urbanos, limitados en el caso de Zalea al sur por la carretera de Casarabonela y en Cerralba al norte por la carretera de la Sierra de Gibralgalia.

-Respecto al pequeño **núcleo urbano de Vega Hipólito** el PGOU propone reordenar y redelimitar las Unidades de Ejecución que establecía la Revisión de las NNSS.

En total, las viviendas propuestas por el PGOU, es de 1.446, incluyendo aquellas a desarrollar dentro de los Suelo Urbanos No Consolidados y los Suelos Urbanizables Sectorizados. Esto supone un aumento de 3.470 habitantes, lo que representa un crecimiento del 39,50% de la población actual (8.785 habitantes según INE a 1 de Enero de 2009)

ACTIVIDAD ECONÓMICA:



Como objetivo prioritario dentro del PGOU se encuentra la creación de actividad económica que haga de Pizarra un municipio diversificado en cuanto a su uso y completo para el desarrollo de la vida cotidiana como es poder trabajar, vivir, disponer de colegios, parques, comprar y tener ocio en un mismo lugar.

El rango de estas actividades económicas viene sustentado por el lugar que ocupa el municipio dentro del Área Metropolitana de Málaga, sus comunicaciones y sus infraestructuras. En el caso de Pizarra, y debido a la carencia de suelo de USO EMPRESARIAL/INDUSTRIAL que existe en Andalucía, así como el desmantelamiento y reconversión de uso que sufren los antiguos "Polígonos" existentes en Málaga, es una actividad muy adecuada a desarrollar por el municipio. Así es que en una zona excelentemente comunicada, al borde de la carretera A-357 (actualmente en proceso de desdoblamiento), se sitúa la zona donde el PGOU plantea estos usos Empresariales/ Industriales.

Es un uso para el que, si bien cuenta con todos aquellos compatibles y complementarios, se ha buscado su ubicación fuera de los núcleos de población consolidados existentes para no verse en un futuro incluido en ellos sin posibilidades de comunicación y avocado a la desaparición como ha

venido ocurriendo en Málaga capital. Actúan a modo de límites artificiales la propia A-357, la carretera, A-354 de Zalea, así como natural por el sur la zona de depósito aluvial del Arroyo Casarabonela.

Esta propuesta del PGOU viene abalada por el Área de Oportunidad A-7 de contenido Productivo que establece el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD A.7		
NOMBRE	Parque de la construcción de Zalea	
MUNICIPIO	Pizarra	
SUPERFICIE	250 hectáreas	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable	
TIPO DE ÁREA	Productiva	
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS		
<p>Se ubica al sur del núcleo urbano de Zalea, entre la A-357 y el Arroyo de Casarabonela. Se concibe como un espacio para su uso por industrias manufactureras ligadas al sector de la construcción, aprovechando y canalizando las sinergias de una de las principales ramas de actividad económica de la aglomeración y del ámbito litoral, así como para empresas de carácter medioambiental.</p> <p>Con ello se busca mejorar la imagen e instalaciones de los establecimientos dedicados a la construcción generalmente asociados a impactos negativos, dándoles de un espacio con equipamientos de excelencia y coadyuvando a la materialización de redes de cooperación interempresarial vinculadas con la innovación y la calidad –laboratorios conjuntos, escuelas de taller especializadas, etc.</p>		
CRITERIOS DE ACTUACIÓN		
<p>En la ordenación de usos se compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales. Se admiten usos residenciales hasta un máximo de setecientas (700) viviendas. No se consideran compatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>El acceso rodado se realizará desde la A-357 y debiendo ser costeado por los promotores del área de oportunidad.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la actuación y se ubicarán, preferentemente, apoyándose en el arroyo de Casarabonela, de modo de conformar un parque lineal en el borde norte del mismo.</p> <p>La ordenación tomará como base la red de caminos existente y respetará las masas arboladas, en especial la localizada al norte de la actuación, en el enlace de la carretera A-354 con la A-357.</p> <p>Las preceptivas dotaciones públicas se ubicarán de forma preferente contiguas al núcleo urbano de Zalea.</p>		

▪DOTACIONES ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

●SISTEMAS GENERALES.

El PGOU establece una red de SISTEMAS GENERALES bien comunicados con las redes principales de comunicación, en un municipio donde actualmente no existen, implantándolos en las zonas más apropiadas, para ello.

En algunos casos se establecen suelos que por sus características especiales en cuanto a pendiente y/o potencial erosión deben ser Reforestadas y podrán ser utilizadas como lugares de esparcimiento, siendo considerados por tanto como Sistemas Generales, aún cuando no computen como tales para la justificación de cumplimiento de estándares del artículo 10 de la LOUA. Estos suelos serán obtenidos para patrimonio público de suelo.

●SISTEMAS LOCALES.

En cuanto a los SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES, se establece una cesión del 20% de la superficie de los Sectores de Suelo Urbanizable de Zalea y Cerralba puesto que a estos sectores no se les adscribe Sistemas Generales de Áreas Libres, y debido a que los estándares de los núcleos existentes colindantes son bastante altos (Ver análisis en Memoria Informativa).

De igual manera se establecen estándares más altos de los previstos como mínimos en la LOUA en el suelo urbanizable sectorizado de uso Empresarial/ Industrial debido a sus condiciones especiales de usos coexistentes y a las condiciones especificadas en la ficha del Área de Oportunidad de contenido Productivo (A-7) del POTAUM.

Respecto a los SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS se establecen para los suelos urbanizables sectorizados de uso residencial, salvo en algunos casos donde se detecta que por el número de viviendas el sector se asemeja a una Unidad de vivienda superior(según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico) , los estándares mínimos regulados en la LOUA, si bien se hace constar que en el caso de Equipamiento Escolar se cederá el suelo necesario, aún sobrepasando los estándares mínimos, para la implantación del tipo de Unidad escolar necesaria para atender a la población.

En el Suelo Urbano No Consolidado se han establecido cesiones de Sistemas Locales según las circunstancias particulares, bien heredadas de la Revisión de las NNSS y consideradas adecuadas o bien por otras circunstancias existentes de tipo físico-territorial. Estas cesiones se encuentran reflejadas en cada una de las Fichas Urbanísticas.

▪SISTEMA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES:

Respecto a las **COMUNICACIONES VIARIAS** el PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM) prevé aquellas que son necesarias para el municipio y para la Aglomeración, como son el desdoblamiento de la A-357 hasta el cruce de Zalea (nº.-7 dentro de las Redes de primer nivel en el POTAUM) y la nueva conexión transversal entre

la citada A-357 y la A-7054 a la altura de Cerralba. (Eje transversal b.7 en el POTAUM).

El presente PGOU recoge el futuro desdoblamiento de la A-357 en dos partes: una primera como SG Viario, ya que se encuentran actualmente expropiados los terrenos necesarios para su ejecución, y una segunda parte como **AREA DE RESERVA (AR-1)** para su futura expropiación bajo el amparo del artículo 73 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre Reserva de Terrenos y sobre la base del Proyecto realizado y aportado por el Organismo competente, con el objeto de facilitar la futura ejecución.

Sería muy aconsejable continuar con el desdoblamiento de la A-357, tal y como está previsto, hasta Campillos para la conexión rápida con la A-92, pero esto no es una competencia municipal y el PGOU no puede establecer nada al respecto si no marcarlo como un objetivo muy aconsejable para el desarrollo de toda la Aglomeración y municipios limítrofes.

En cuanto al resto de comunicaciones viarias a nivel municipal y de núcleos urbanos que pretende ser complementaria a la red intermunicipal descrita en el párrafo anterior, se ha realizado un ESTUDIO DE REDES DE TRÁFICO Y TRANSPORTES PÚBLICOS (ANEXO VII), donde se recogen los principales datos y se proponen mejoras.

Siguiendo con las comunicaciones, desde el PGOU se apuesta por las **CONEXIONES FERROVIARIAS** a modo de cercanías. Para ello en la actual Estación del núcleo de Pizarra se establece un Plan Especial de Comunicaciones para la mejora y ampliación de la Estación así como para la creación de un **INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES** que incluya Estación de autobuses, aparcamientos disuasorios, parada de taxis, etc... en terrenos que actualmente pertenecen a ADIF. En el POTAUM, en el punto de la actual Estación de Pizarra, se establece un Nodo de Transportes de Tercer Nivel (nº13). No se establece Ficha Urbanística para este Plan Especial, ya que el objeto se encuentra descrito, y el resto de la ordenación, plazos, etc, vendrá marcado por los organismos propietario y gestor de los suelos.

También se propone la creación de un **APEADERO de FFCC junto al Cortijo Casablanca** para poder dar conexión a la mayor zona de expansión del municipio. Al no depender del PGOU el establecimiento del lugar exacto de ubicación del citado Apeadero ni las dimensiones, se establece para tal fin un **AREA DE RESERVA (AR-2)** de suelo (art.73 de la LOUA sobre "Reservas de Terrenos") con objeto de que el organismo competente (Ministerio de Fomento y Entidades Administradoras del mismo) resuelva definitivamente y tras los estudios pertinentes la necesidad de cantidad de terreno y ubicación definitiva para el fin descrito y proceda a su adquisición por los medios que la legislación vigente prevé.

▪SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:

En cuanto a las CICLO DEL AGUA: ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN nos encontramos con aquellas infraestructuras recogidas en el POTAUM y aquellas que propone el PGOU (ver ANEXO IV-ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS ACTUALES Y PROPUESTAS) y que se complementan con las anteriores. Resumidamente:

●EL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Con las actuales Concesiones de Aprovechamiento de Aguas Públicas que tiene el municipio queda asegurado el Abastecimiento de los núcleos urbanos actuales así como de los crecimientos de uso residencial previstos por el PGOU en Suelos Urbanizables Sectorizados.

Respecto al crecimiento de uso Empresarial/Industrial recogido en el PGOU así como en el POTAUM como Area de Oportunidad de contenido productivo A-7, tal y como se recoge en el Estudio de Infraestructuras (Anexo IV) se propone el cambio de uso de aguas de suelos actualmente de regadío mediante la instalación de una Desaladora, en tanto en cuanto no se materialicen las propuestas de mejora en la Red de Abastecimiento contempladas en el POTAUM.

●SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS.

El problema de la depuración de aguas, hasta el momento inexistente en muchos municipios del Valle del Guadalhorce parece que quedará definitivamente resuelto con la Estación de Depuración de Aguas Residuales prevista en la zona de confluencia de los ríos Grande y Guadalhorce para los municipios de Pizarra y Alora que ya se encuentra en fase de proyecto y pronta ejecución. Esta infraestructura también se encuentra recogida en el POTAUM.

●REUTILIZACIÓN. RED DE AGUAS TRATADAS.

El PGOU completa la Red de Reutilización de Aguas Residuales para el riego de jardines y limpieza de calles, etc., recogida en el POTAUM.

En lo que respecta a las INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, el POTAUM establece como propuesta la conexión de Gas desde el GASEODUCTO existente hacia el núcleo principal de Pizarra.

En el POTAUM no se prevén nuevas líneas en la RED ELÉCTRICA, si bien se propone una nueva Subestación. A este respecto el PGOU completa esta Red con la propuesta de una nueva Subestación en el Sector de suelo de uso Empresarial/Industrial, así como del soterramiento de las líneas eléctricas existentes que discurren por los nuevos suelos urbanizables. Tanto la localización exacta de la Subestación propuesta por el PGOU como la viabilidad y trazado definitivo de los soterramientos se llevará a cabo con el organismo

propietario y los distribuidores de las líneas afectadas en el momento puesta en carga de los sectores de suelo urbanizable afectados.

■MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL

Se han criterios de ahorro energético y calidad medioambiental en todos los niveles de producción urbana: planeamiento urbano, urbanización y/o edificación.

Con el objeto de disminuir el impacto general del proceso urbanizador y de mejorar la calidad de vida se establecen los siguientes objetivos:

- Reducción del consumo energético.
- Mejora en la gestión de los residuos.

Todas las propuestas contenidas en el PGOU están dirigidas a producir impactos positivos sobre el medio a través del desarrollo de los objetivos arriba mencionados.

Su aplicación en la urbanización y la edificación se concreta en la definición de criterios para optimizar el diseño en función de orientaciones solares, la aplicación de estrategias de ventilación pasiva y la adopción de medidas de adaptación a las condiciones climáticas exteriores (clima) a lo largo de los diferentes estadios del diseño, desde la organización, disposición y distribución hasta el tratamiento de los elementos de la epidermis.

En la gestión de residuos, el contenido se enfoca hacia la implantación de soluciones caracterizadas por la reducción en los costes internos y externos de su gestión.

5.2.2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

A). SUELO URBANO CONSOLIDADO

Es el delimitado como tal en el presente Plan General y en el que se incorpora su ordenación pormenorizada. No obstante se prevén una serie de actuaciones para mejora del mismo que se realizarán mediante Actuaciones Urbanizadoras dirigidas en su mayoría al ensanchamiento o aperturas viarias, acondicionamiento u obtención de Áreas Libres y Dotaciones.

ACTUACIONES URBANIZADORAS	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	SUPERFICIE CONSTRUIDA
AU-PIZ.01	APERTURA Y URBANIZACIÓN DEL VIAL	990	
AU-PIZ.02	ACONDICIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN DE ÁREA LIBRE	289	
AU-PIZ.03	AMPLIACIÓN DEL VIAL	132	132
AU-PIZ.04	APERTURA Y URBANIZACIÓN DEL VIAL	381	
AU-ZA.01	DESDOBLAMIENTO DEL VIAL	4.655	
AU-CE.01	APERTURA Y URBANIZACIÓN DEL VIAL	758	
AU-VH.01	OBTENCIÓN DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	281	88
SUPERFICIE TOTAL		7.486	220

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Dentro de este tipo de suelo el PGOU establece Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

También recoge como Suelo No Consolidado Ordenado la antigua UE-3 de la Revisión de las NNSS de 1.993, en estado transitorio, ya que actualmente se encuentra ejecutando la urbanización.

SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERÍSTICO	AMBITO	SUPERFICIES		VIVIENDAS	
				SUPERFICIE (m ² s)	TOTALES	DENSIDAD VIVIENDAS (viv/m ²)	Nº MAX VIVIENDAS
SUELO URBANO CONSOLIDADO	PIZARRA			1.059.215			
	CERRALBA			312.780			
	ZALEA			279.895			
	VEGA HIPOLITO			8.675			
	TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO=				1.660.565		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PIZARRA	RESIDENCIAL	SUNC-PIZ.01	24.682		25	62
		RESIDENCIAL	SUNC-PIZ.02	3.150			RESERVAZADA
		COMERCIAL	SUNC-PIZ.03	17.330			0
	ZALEA	RESIDENCIAL	SUNC-ZA.01	6.289		40	25
		RESIDENCIAL	SUNC-VH.01	2.494			6
	VEGA HIPOLITO	RESIDENCIAL	SUNC-VH.02	19.474		25	49
		TOTAL=				73.419	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO (REGIMEN TRANSITORIO)	PIZARRA	RESIDENCIAL	SUNCO-PIZ.01	12.192			55
			TOTAL=				12.192
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO=				85.611			197
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO + NO CONSOLIDADO =				1.746.176			197

C). TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS PROPUESTAS. ORDENANZAS

▪ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS

La conformación de de la imagen de Pizarra responde a distintos procesos históricos, por una parte el núcleo principal, que responde a una larga evolución en el tiempo y que se configura entorno al Palacio de los

Condes de Puerto Hermoso, la iglesia de San Pedro y calle Málaga. Por otro lado los núcleos de Cerralba y Zalea, poblados de colonización que responden a una planificación ex novo, realizada entre la segunda mitad de los años 60 y los primeros años 70. Por último, Vega Hipólito, pequeño núcleo que surge en los años 60 entorno a la Capilla Escuela y a la carretera de Álora.

NÚCLEO DE PIZARRA

La tipología del casco histórico de Pizarra y sus primeros ensanches responde a la de parcelas que albergan edificaciones entre medianeras y alineadas a vial, con patios traseros, conformando manzanas cerradas que definen la trama viaria del casco. Se trata de parcelas estrechas, con fachadas pequeñas y mucha profundidad.

Hay que señalar que en Casco histórico, aunque en la R. de las NN.SS. de 1993, se mantenía una ordenanza de vivienda entre medianeras y adosada a vial, en la tipología del casco se está produciendo un cambio tipológico y de imagen, que aún es incipiente pero que tiende a incrementarse, y que es el resultado de la sustitución de inmuebles que pasan de ser unifamiliares a plurifamiliares entre medianeras-bloque. Este fenómeno viene acompañado de la agrupación indiscriminada de parcelas y elevación de la densidad. Rompe la escala tradicional de la edificación histórica, la pérdida de la cadencia rítmica propia del núcleo tradicional junto con la alteración de las ubicaciones tradicionales de los volúmenes edificados dentro de la parcela urbana, así como la configuración de los huecos de las fachadas. Son consecuencia de la implantación de las edificaciones de nueva planta alejada de una reflexión sobre el modelo histórico de ocupación del parcelario. Supone además una transformación del parcelario histórico.

La altura predominante es de planta baja y primera, tanto en el casco histórico como en sus primeros ensanches. Otro fenómeno que está incidiendo negativamente en la configuración del Casco Histórico, es la utilización como vivienda de los espacios bajo cubierta, produciendo una distorsión en las pendientes de las cubiertas inclinadas, la altura de las cumbresas, así como la aparición de las mansardas. Estos elementos no son propios de la arquitectura popular mediterránea, y se deben erradicar con el fin de preservar la identidad del casco histórico.

Los primeros ensanches mantuvieron la tipología edificatoria, pero con una gran variación en la composición de las fachadas.

En contraste con este fenómeno, como ocurre habitualmente con poblaciones de similar tamaño y situadas en el entorno del Área metropolitana de Málaga, las tipologías edificatorias implantadas en los nuevos crecimientos se alejan del modelo tradicional, basándose en construcciones adosadas o aisladas, predominando la unifamiliar sobre la plurifamiliar.

En los Planes Parciales y Estudios de detalle ejecutados, ocurre esto último, una amalgama de pequeñas actuaciones autónomas con apenas conexión con la trama existente.

En la zona periférica, vinculada a los principales ejes de comunicación, tanto viario y ferroviario, se sitúan las zonas industriales.

POBLADOS DE COLONIZACIÓN, CERRALBA Y ZALEA.

CERRALBA

Según se recoge en las fichas del Registro Andaluz de Arquitectura Contemporánea, RAAC, del Instituto Andaluz de Patrimonio histórico de la Consejería de Cultura:

"El poblado de Cerralba se sitúa en la zona regable del Guadalhorce, se localiza en un terreno de fuerte pendiente con el problema añadido de suelo con arcillas expansivas, con un régimen de lluvias torrenciales que favorecen las fisuras y que condicionará la solución adoptada.

La ordenación plantea todos los servicios en la zona más alta del pueblo, partiendo de una concepción a modo de Acrópolis, donde la Iglesia por un lado, y la Hermandad Sindical por otro tendrán reservados los lugares más significativos, marcando los bordes del área ocupada por los equipamientos.

En este proyecto es de especial interés la multiplicación y cualificación individualizada de los distintos espacios públicos delimitados por los usos dotacionales.

En cuanto a la ordenación de las viviendas, el proyecto incorpora la separación de los recorridos peatonales y rodados con gran maestría. En primer lugar, las calles peatonales se colocan perpendiculares a la máxima pendiente, individualizando el acceso a las distintas viviendas que quedan así escalonadas y solventando además el grave problema del agua en terrenos de carácter expansivo. Las calles respetan así los recorridos de los desagües naturales del terreno.

El trazado de las calles incorpora pequeñas dilataciones a modo de micro-plazas que provocan el cambio de alineaciones de los volúmenes construidos, evitando la monotonía del ritmo de fachadas. Estas calles peatonales encuentran su continuidad y conexión con los espacios públicos de los equipamientos a partir del trazado vial entendiendo en todo momento el proyecto del poblado como una unidad urbana.

Las viviendas constan todas de vestíbulo, sala de estar-comedor, cocina, despensa y dos dormitorios dobles.

Siguiendo con el énfasis que el proyecto pone en el espacio no construido como componente social, la vivienda plantea un pequeño patio como extensión de la casa al aire libre., por ello se asienta n sobre parcelas superiores a los 500 m².

El Poblado de Cerralba es por todo lo expuesto un extraordinario ejemplo de los Poblados de Colonización

Por un lado, se trata de un poblado de gran dimensión en el que el alto número de viviendas lleva aparejado un proyecto de equipamientos de suma complejidad que enfatiza así mismo el carácter público de los espacios que limitan, cualificándolos e incorporando matices en la

definición de cada uno de ellos. Por otro lado la ordenación residencial propone una solución volumétrica de gran belleza arquitectónica.

Por último, el hecho de que este poblado se haya convertido en ciudad dormitorio o de segunda residencia para los habitantes de la ciudad de Málaga ha provocado la ampliación del pueblo a base de urbanizaciones de adosados cuya imagen paupérrima, ornamentos supuestamente identitarios y cromatismos alejados del austero blanco del poblado, construcciones que comienzan a dominar el bello paisaje de Cerralba.

ZALEA

El Poblado de Colonización de Zalea se sitúa hacia poniente, a una distancia del núcleo urbano principal de unos 3,5 km

. Se trata de uno de los últimos poblados promovidos por el Instituto Nacional de Colonización, y que toma como referencia directa alguno de los grandes poblados construidos en años anteriores como pueda ser el caso de Cerralba. El Pueblo se sitúa al Norte de la antigua carretera de Pizarra a Casarabonela, sirviéndole este eje como base para el posterior trazado del poblado. Perpendicular a la citada vía surgirá el vial principal del pueblo en dirección Norte, que dividirá la edificación de tal modo que se sitúan al Oeste las manzanas a ocupar mayoritariamente por viviendas mientras que hacia el Este se instalaran los usos sociales y comunitarios.

El ayuntamiento, la iglesia y dependencias parroquiales así como las viviendas de maestros conforman un paquete situado voluntariamente excéntrico sobre una manzana que formaliza el límite Noreste del poblado y que se libera a su vez de la alineación norte-sur dominante en el resto del proyecto. "

Los crecimientos de ambos núcleos realizados en los últimos años como desarrollo del Planeamiento de desarrollo de la Revisión de las NN.SS. de 1.993, no han resultado muy afortunadas, ni en el tratamiento y cualificación de equipamientos y espacios libres, ni en diseño arquitectónico. La tipología dominante ha sido la de viviendas adosadas, donde el tratamiento volumétrico, la composición de fachada, el tratamiento cromático y demás aspectos compositivos no han sido capaces de establecer ningún dialogo ni con el núcleo existente ni con el paisaje en el que se integra.

VEGA HIPÓLITO.

El pequeño núcleo está formado principalmente por edificaciones entre medianeras y alineadas a vial. Está muy vinculado a la zona de cultivo de regadío del Guadalhorce conocida como La Vega. Tiene un esquema muy primario de ordenación con escasos equipamientos

ANÁLISIS DE LAS ORDENANZAS

Actualmente existen cuatro ordenanzas que regulan el suelo urbano residencial.

- La **N-1**, que comprende el casco histórico de Pizarra.
- La **N-2** que se aplica en los ensanches del casco histórico, así como al núcleo urbano de Vega Hipólito.
-
- La ordenanza **N-3**, vivienda unifamiliar adosada, en las NN.SS. abarca tanto a los ensanches recientes y en desarrollo del núcleo de Pizarra, como a los núcleos principales de Cerralba, Zalea y Vega Hipólito. En los casos de Cerralba y Zalea, esta ordenanza no responde a la singular tipología de estos poblados de colonización creados ex novo, donde desde el tamaño de las parcelas, la ocupación, las condiciones estéticas, etc, no se corresponden con la edificación realizada, esto ha supuesto una grave distorsión, ya que las actuaciones realizadas en base al planeamiento vigente han supuesto un gran paso atrás, que el presente PGOU trata de corregir.
- La actual **N-4**, responde a las viviendas unifamiliares aisladas, que se sitúan en los últimos ensanches realizados en la última década del siglo XX y primera del XXI, tanto en Pizarra como en Cerralba, y que provienen de Planeamiento de Desarrollo.

El suelo urbano industrial, se regula con una única ordenanza, la **N-5**.

El suelo urbano comercial, se regula con una única ordenanza, la **N-6**.

El suelo urbano hotelero, se regula con una única ordenanza, la **N-7**.

ACTUACIONES EN EL PGOU

El presente PGOU, realiza un estudio exhaustivo de las ordenanzas, que por un lado deben conservar las densidades y edificabilidades existentes, por otro deben impedir el deterioro ambiental de los cascos urbanos.

Se ha establecido un cambio en la nomenclatura, donde el nombre de la ordenanza hace referencia a la tipología, se han creado nuevas y se han efectuado correcciones en los parámetros existentes.

Se han establecido para las distintas zonas con viviendas entre medianeras y alineadas a vial, cuatro ordenanzas:

- CH**, abarca todo el ámbito del Casco Histórico de Pizarra, los parámetros fundamentales se mantienen pero se modifican aspectos que incidían negativamente en la imagen y conservación del casco Histórico. Con el fin de conservar el parcelario histórico, se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcela, se prohíbe el uso aparcamiento, ya que la ubicación de las puertas de garaje alteran tanto la composición de las fachadas como los usos tradicionales.

Se prohíben las cubiertas con inclinación superior al 35 %, así como los usos de vivienda bajo cubierta. Se hace especial incidencia en las condiciones de composición y el uso de materiales.

- C1**, abarca todo el ámbito del ensanche del Casco Histórico de Pizarra, se mantienen los parámetros fundamentales se mantienen pero se modifican algunos aspectos que incidían negativamente en la imagen y conservación del casco, se prohíben las mansardas y elementos saliente del plano de cubierta.
- C2**, se crea esta ordenanza con el fin de solucionar un aspecto concreto del ensanche del casco de Pizarra, asociada a una apertura de un nuevo vial y como elemento estructurador del nuevo acceso a Intercambiador de comunicaciones. El uso obligatorio en planta baja es comercial.
- C3**, se crea esta ordenanza con el fin de proceder a una reconversión de tejido industrial existente junto al Casco Histórico de Pizarra. Se trata de una zona degradada y que incide negativamente en la imagen del pueblo. Por otro lado, se incide en la zona del Olivar, donde antiguas parcelas comerciales, se califican con esta ordenanza a la vez que una de las parcelas residenciales para a ser calificada como Área Libre. El uso obligatorio en planta baja es comercial.
- C4**, se crea esta ordenanza con el fin ordenar el crecimiento de Vega Hipólito, el uso obligatorio en planta baja es comercial y su finalidad cubrir las carencias del citado núcleo.

Se crean dos ordenanzas nuevas, BLQ-1 y BLQ-2, con el fin de regular dos actuaciones puntuales de Vivienda Pública existentes en el ensanche del casco de Pizarra y que no tienen cabida dentro de las ordenanzas propias del Casco.

Para regular las viviendas unifamiliares aisladas:

- UAS-1**, abarca los ámbitos de adosadas existentes en el SUC, como los que provienen de los Planeamientos de Desarrollo de la Revisión de las NN.SS. de 1.993. se mantiene para los nuevos crecimientos propuestos.

Se crea una ordenanza nueva para regular las viviendas unifamiliares pareadas:

- UPD-1**, abarca los ámbitos de adosadas/pareadas existentes y que provienen de los Planeamientos de Desarrollo de la Revisión de las NN.SS. de 1.993. fundamentalmente se crea para nuevos crecimientos regulando la parcela mínima.

Para regular las viviendas unifamiliares adosadas:

- **UAD-1**, abarca los ámbitos de adosadas existentes en el SUC, como los que provienen de los Planeamientos de Desarrollo de la Revisión de las NN.SS. de 1.993.
- **UAD-2**, se redacta para los nuevos crecimientos previstos por el PGOU. Se incide el tamaño de parcela y en la limitación de la longitudes de fachada que se producen al agrupar varias viviendas.

Para regular nuevas intervenciones en la ampliación de los núcleos urbanos como los nuevos crecimientos propuestos, se crean las ordenanzas que regulan los edificios de viviendas plurifamiliares aisladas, Poblado Mediterráneo, PM-1 y PM-2. Se destinan a cubrir la demanda de vivienda agrupada pero con matices de la arquitectura popular, altura de PB+1, composiciones volumétricas de las fachadas.

Para regular el suelo industrial existente se crea la ordenanza **IND-1**, se mantienen los parámetros de la ordenanza de la que proviene, la N-5.

Para regular el suelo comercial existente se crea la ordenanza **CO**, se mantienen los parámetros de la ordenanza de la que proviene, la N-6.

Para regular el suelo hotelero existente se crea la ordenanza **HT**, se mantienen los parámetros de la ordenanza de la que proviene, la N-7.

Se crean también las ordenanzas para regular tanto los equipamientos públicos como privados, **E** y **E Priv.**

Los Edificios Protegidos se regulan según lo dispuesto en el Catálogo de Patrimonio Histórico y en cada una de las fichas particulares.

En los Planos de Ordenación se indican los "Ámbitos con remisión de ordenanza a Planeamiento Aprobado de la Revisión de las NN.SS. de 1.993", en los cuales la ordenanza de aplicación se remite a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobado.

Por otro lado se han realizado las delimitaciones en los cascos urbanos, delimitando en ellos los ámbitos de los Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano.

- El **PEMMU-1**, que delimita el Casco Histórico de Pizarra y tiene como objetivo preservar y mejorar la identidad del casco histórico evitando mayores alteraciones de las ya producidas en su imagen tanto a nivel edificatorio como de espacios públicos.
- El **PEMMU-2**, que delimita el Casco del Poblado de Colonización de Zalea y tiene como objetivo preservar y mejorar la identidad del Poblado de Colonización originario evitando mayores alteraciones de las ya producidas en su imagen tanto a nivel de volúmenes edificados como de espacios públicos.
- El **PEMMU-3**, que delimita el Casco del Poblado de Colonización de Cerralba y tiene como objetivo preservar y mejorar la identidad del

Poblado de Colonización originario evitando mayores alteraciones de las ya producidas en su imagen tanto a nivel de volúmenes edificados como de espacios públicos.

D). MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida. Por ello, el paisaje urbano constituye un interés colectivo.

El uso natural del paisaje responde a la perspectiva urbanística de control de la conservación y desarrollo de la ciudad en determinados aspectos que podrían afectar a su percepción visual y estética. Por ello es preciso tener en cuenta, además de las normas urbanísticas generales y de las ordenanzas particulares, las normas encaminadas a garantizar la armonía y las perspectivas del paisaje urbano.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, las construcciones (sobre todo las que integran el patrimonio cultural), los espacios libres de edificación -edificables o no- y el espacio aéreo. Los agentes contaminantes de estos elementos son los que afectan, sobre todo, a la percepción visual, estética y de seguridad (fachadas de edificios, publicidad, antenas, toldos y cualquier otra instalación accesorio a las construcciones o en el resto de elementos del paisaje urbano).

5.2.2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

A) SUELO URBANIZABLE ORDENADO

No hay suelos en este Plan General que se adscritos a esta clase de suelo.

B). SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Constituyen esta clase de suelo, los sectores de suelo urbanizable que por sus condiciones de ordenación, localización y características se delimitan específicamente en el Plan General.

SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES		VIVIENDAS	
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES	DENSIDAD VIVIENDAS (vivi/m2)	Nº MAX VIVIENDAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL							
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PIZARRA	RESIDENCIAL	SURS-PIZ.01	365.000,00		20	730
	CERRALBA	RESIDENCIAL	SUSR-CE.01	138.034,00		20	276
	ZALEA	RESIDENCIAL	SURS-ZA.01	121.435,00		20	243
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL =					624.469		1.249
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO							
SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES		VIVIENDAS	
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES	DENSIDAD VIVIENDAS (vivi/m2)	Nº MAX VIVIENDAS
SURS.E-01 (AREA DE OPORTUNIDAD A-7 POTAUUM)		INDUSTRIAL/ COMERCIAL/ TERCARIO/ DOTACIONAL/ RESIDENCIAL	SURS. E.01		2.058.105		700
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO =					2.682.574		2.649

C) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Constituye esta clase de suelo, la superficie reservada en previsión de futuros crecimientos que se puedan demandar una vez agotados los sectores de suelo urbanizable sectorizado clasificados. Se prevé que una vez que los urbanizables sectorizados residenciales se pongan en carga, se demande más suelo residencial, así como otros usos como terciario, comercial y de ocio.

Esta superficie se reparte entre los núcleos del término municipal de la siguiente manera:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO							
SUELOS	NUCLEO	USO CARACTERISTICO	AMBITO	SUPERFICIES			
				SUPERFICIE (m2s)	TOTALES		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	PIZARRA	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SURNS PIZ.01	830.547			
	CERRALBA	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SURNS CE.01	102.753			
	ZALEA	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SURNS ZA,01	95.138			
TOTAL URBANIZABLE NO SECTORIZADO							1.028.438
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURNS							
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	PIZARRA		SGAL-PIZ.03	91.039			
	ZALEA		SGAL-ZA.01	20.192			
					TOTAL SGAL=		111.231
TOTAL SG ADSCRITOS SURNS=							111.231
TOTAL SURNS + SG (SURNS) (m2s)=							1.139.669

**5.2.2.5. ÁREAS DE REPARTO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.
CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. CARGAS SUPLEMENTARIAS.**

A) Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbano No Consolidado.

Se establece un Área de Reparto Independiente por cada sector de Suelo Urbano No Consolidado, no teniendo ninguna de ellas adscrita ningún Sistema General.

B) Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen las correspondientes Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.
2. Las diferencias de Aprovechamientos Medios entre Áreas de Reparto son menores del diez por ciento en todas aquellas con uso característico Residencial, de cualquier manera las diferencias con otras Áreas de usos diferentes al residencial también son menores del diez por ciento.

AREA DE REPARTO	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m²t u.t.c./ m²s)
AR-1	0,5576
AR-2	0,6020
AR-3	0,6142
AR-4	0,6058

3. Cada Sector constituye por sí un Área de Reparto independiente;

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL AR-1										
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	Exceso de Aprovechamiento (UAS)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
SURS.PIZ-01	CASABLANCA	RESIDENCIAL	365.000,00	0,27	98.550,00	2,56	252.585,13	203.533,09	49.052,03	20.353,31
SG ADSCRITOS										Cesión del 10% del A. Medio SG (UAS)
SGAL-PIZ.01			45.278							2.524,81
SGAL-PIZ.02			42.688							2.380,39
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO=			0,5576							

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL AR-3

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	Exceso de Aprovechamiento (UAS)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
SURS.ZA-01		RESIDENCIAL	121.435,00	0,24	29.144,40	2,68	78.214,83	74.590,78	3.624,04	7.459,08
SG ADSCRITOS										Cesión del 10% del A. Medio SG (UAS)
SGV ZA.01			5.900							362,40

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PRODUCTIVO AR-4

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	Exceso de Aprovechamiento (UAS)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
SURS.E-01	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL, TERCARIO, COMERCIAL, DOTACIONAL Y RESIDENCIAL	2.058.105,00	0,30	617.431,50	2,45	1.514.346,41	1.246.845,63	267.500,78	124.684,56
SG ADSCRITOS										
SGAL-E.01			172.490							Cesión del 10% del A. Medio SG (UAS) 10.449,83
SGAL-E.02			135.181							8.189,56
SGE-E.01,02,03			124.479							7.541,21
SGT-E.01,02,03			9.400							569,47
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO=			0,6058							

5.2.2.6. DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU.

1.- COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA.

Para la determinación de los Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología que se aplicarán en el cálculo del aprovechamiento medio se han empleado los valores de repercusión de suelo para los diferentes usos que prevé el Plan General.

Estos valores de repercusión se han calculado partiendo de los valores de venta medios de las diferentes tipologías edificatorias y mediante la aplicación del método residual estático contenido en la normativa catastral. Los costes unitarios por tipologías que se han utilizado son los recogidos en la tabla de Costes de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para 2010.

En el caso de la vivienda de protección oficial, el valor de repercusión del suelo se ha obtenido de la aplicación de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio la cual establece en su artículo 15 que el precio máximo de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas no podrá exceder del 15% del precio máximo de venta.

El cálculo de los valores de venta medios por tipología se ha realizado en base a un estudio de mercado de la oferta de inmuebles en el término municipal de Pizarra elaborado en 2010 y que se acompaña como anexo.

No se han mantenido los coeficientes de ponderación que se presentaron en la Aprobación Inicial, basados en un estudio de mayo de 2006, porque se considera que el mercado inmobiliario ha experimentado grandes cambios en este periodo, al principio dentro de un proceso expansivo y ahora inmerso en plena crisis.

Para algunas de las tipologías consideradas se ha hecho necesario ampliar el radio de búsqueda de ofertas de venta bien porque no existen comparables en la actualidad en Pizarra o porque hay una oferta muy limitada.

En este sentido se han tenido en cuenta muestras de los términos municipales de Cártama y Alhaurín de la Torre para la tipología edificatoria de bloque, aislada y comercial así como del término municipal de Málaga para el caso de ofertas de naves industriales y edificios exclusivos de oficinas. Los valores obtenidos en estos otros municipios han sido corregidos para homogeneizarlos. La fórmula que se ha utilizado para corregir estos valores es mediante un coeficiente de localización calculado con aquellas tipologías edificatorias de las que se disponía de muestras suficientes en ambos términos municipales.

Los valores medios obtenidos para cada una de las tipologías son los siguientes:

	PRECIOS MEDIOS
Aislada	2.187,15
Pareada	1.986,49
Adosado	1.830,31
Agrupada	1.926,97
Comercial	1.983,95
Industrial	918,81
I+D+I	2.171,04
Vivienda Protegida	1.010,67*

*Se determina como el precio máximo de venta en primeras transmisiones de viviendas protegidas en régimen general expresado en metros cuadrados construidos utilizando el coeficiente de paso entre m².u. y m².c. de 1,20.

Se considera la tipología Vivienda Protegida como la tipología de referencia y por lo tanto la que tendrá como coeficiente de ponderación la unidad.

Los coeficientes obtenidos para cada una de las tipologías son los que se muestran a continuación:

	COEF. POND.
Aislada	3,51
Pareada	3,16
Adosado	3,03
Agrupada	3,34
Comercial	3,41
Industrial	2,09
I+D+I	2,96
Vivienda Protegida	1,00

Para el cálculo del aprovechamiento medio en el ámbito residencial sólo se distinguirá entre vivienda libre y protegida dado que en el momento actual no se puede saber con certeza las tipologías que se desarrollarán finalmente en cada uno de los sectores y en qué porcentaje. Ello dependerá de la situación del mercado inmobiliario y de la demanda que haya en ese momento.

El cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda libre se realiza ponderando cada una de las tipologías residenciales según el modelo de Plan que se propone para el municipio.

Modelo de Plan	
Aislada	5,00%
Pareada	15,00%
Adosada	10,00%
Agrupada	70,00%

Así pues los coeficientes resultantes son los siguientes:

	COEF. POND.
Vivienda Libre	3,29
Vivienda Protegida	1,00
Comercial	3,41
Industrial	2,09
I+D+I	2,96

Sin perjuicio de los coeficientes anteriormente señalados, que han servido de base para la determinación del aprovechamiento medio el Plan prevé la posibilidad de que se introduzcan de forma justificada coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de los usos, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración.

2.- COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN.

Se establecen en base a la cercanía a las vías principales de comunicación territoriales refiriéndose en este caso a la carretera A-357 así como a las intermunicipales. De igual manera se ha valorado la comunicación entre núcleos del municipio y la cercanía a la estación de Ferrocarril. También se ha tenido en cuenta la orientación y la topografía del terreno, su posición geográfica, vistas y soleamiento. De esta manera se establecen los coeficientes que a continuación se enumera;

COEFICIENTES DE LOCALIZACION	
NUCLEO PRINCIPAL	1,00
CASABLANCA	0,95
CERRALBA	0,95
ZALEA	1,00
VEGA HIPOLITO	0,90
PARQUE EMPRESARIAL	1,00

5.2.2.7. DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS ECONÓMICAS SUPLEMENTARIAS SUPLEMENTARIAS ESTABLECIDAS POR EL PGOU.

Las cargas urbanísticas económicas suplementarias de cada sector corresponden a obras de infraestructuras, servicios y dotaciones que, no obstante su carácter de sistema general, están vinculadas a los mismos en cuanto que su reforzamiento o realización es necesario para un adecuado nivel de servicios.

Así pues no son más que las cantidades económicas establecidas por el P.G.O.U, a modo de cargas, que deberán ser aportadas por los sectores y destinada a la obtención y ejecución de sistemas generales infraestructuras y dotaciones para el desarrollo y ejecución del Plan, y que está contenida en la Programación.

En aras de que estas obligaciones no supongan una carga económica tal que provoquen que el desarrollo de un sector deje de ser viable se realizan los **ESTUDIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA** (Ver Anexo VIII).

Estos estudios son un análisis de la promoción inmobiliaria más probable en cada uno de los sectores, a través del cual se estiman los márgenes de beneficio que se obtendrán antes y después de la imputación de las cargas. El modelo que se utiliza para el cálculo de la rentabilidad es el método estático.

En este análisis se tienen en cuenta las distintas fases de la promoción inmobiliaria:

- Adquisición del suelo: para la determinación del coste de adquisición del suelo se parte de datos de mercado.
- Costes derivados del Planeamiento: se estiman atendiendo a los baremos colegiales.
- Costes derivados de la Urbanización: se calculan utilizando los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
- Costes de construcción: se determinan atendiendo a los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
- Otros gastos necesarios: se utilizan ratios medios de promociones inmobiliarias.
- Precios de venta: se obtienen del estudio de mercado realizado para el término municipal y que se acompaña como Anexo VIII.
- Cargas del Plan.

Señalar que en el caso de los costes derivados de la construcción y de los precios de venta se contemplan diferentes situaciones que recogen escenarios más pesimistas.

Así pues, en el caso de los costes de construcción se estima que puedan subir hasta un 10% y en el caso de los precios de venta se tiene en cuenta que puedan bajar hasta un 10%.

Teniendo en cuenta todos estos ingresos y gastos se obtienen los márgenes de beneficio neto de la promoción. Si estos márgenes se encuentran dentro de los mínimos que se exigen para el desarrollo de una promoción inmobiliaria queda demostrado que el sector puede asumir estas cargas.

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE

5.3.1. CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

A partir de las categorías de suelo no urbanizable establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el modelo metodológico que a continuación se expone, se apoya en tres criterios básicos:

Considerar la ordenación del suelo no urbanizable de especial protección desde la perspectiva de un sistema relacional, organizado mediante una estructura sistémica.

Llenar de contenido el suelo rústico precisando los supuestos que pueden incluirse en el suelo no urbanizable no acogido a una especial protección, potenciando y revalorizando el suelo rural o natural.

5.3.2. ESTRUCTURA SISTÉMICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Desde la perspectiva de la ordenación del territorio que subyace como soporte de la ordenación urbanística, es evidente que el espacio funciona a través de un complejo sistema de relaciones, que deben ser tenidas en cuenta, a la hora de pretender modelos territoriales equilibrados. Dado que en el suelo no urbanizable de especial protección concurren a menudo numerosas afecciones territoriales, que responden a diferentes políticas, y cada una de ellas con diferentes grados de posibilidad de intervención sobre el territorio, es evidente que la variedad de interacciones que pueden producirse, puede llegar a colapsar en determinados casos la gestión urbanística en este tipo de suelo. Por poner un ejemplo de esta situación basta con mirar hacia los municipios que tengan la mayor parte de su territorio en zona de montaña o en espacios agrícolas de alta productividad y singular atractivo paisajístico. En estos casos la concurrencia de protecciones puede llegar a ser de tal magnitud, que los responsables municipales terminen por dar como perdida la mayor parte de su municipio a los efectos de ordenación urbanística y dejar que sean las administraciones competentes, según la protección, quienes gestionen en la práctica el 70, el 80 y a veces hasta más del 90% de su territorio. Es evidente que las determinaciones del Plan General en este tipo de suelos se deben de aplicar, sin perjuicio de las disposiciones de la legislación específica que les afecte, sobre todo cuando se trata de espacios regulados por la Ley de Protección de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre a nivel estatal o de las leyes autonómicas que desarrollan dicha ley. Pero ello no significa que el planeamiento urbanístico deba de inhibirse en la ordenación de esos espacios.

Por todo lo anterior el modelo que aquí se expone, parte del convencimiento de que ese complejo sistema de relaciones puede y debe ser identificado y organizado, agrupando las distintas categorías de suelo no urbanizable en

sistemas funcionales de modo que, de acuerdo con las características específicas de cada territorio ordenado, la estructura propuesta para el suelo no urbanizable, facilite la gestión coordinada de las políticas proteccionistas con las productivas y culturales, susceptibles de ser desarrolladas en este tipo de suelo. Se trata pues, de resaltar la función más adecuada para cada espacio, sin perder de vista una relación de equilibrio territorial con el resto del suelo no urbanizable.

Los sistemas que este modelo propone para agrupar las diferentes categorías de suelo no urbanizable de especial protección son:

Sistema de espacios naturales o poco transformados.

Sistema de espacios productivos.

Sistema de espacios culturales y recreativos.

A estos tres sistemas se le han añadido dos supuestos más, el primero de ellos son los espacios afectados por la Legislación Sectorial, y el segundo es la categoría de Riesgos Naturales, basado en el riesgo de inundación, erosión y zonas con problemas geotécnicos que por sus características son difícilmente incluibles en alguna de las categorías anteriores.

5.3.3. EL SUELO RÚSTICO COMO FUENTE DE RECURSOS Y SOPORTE DE ACTIVIDADES.

Se han agrupado bajo la denominación de "Suelo Rústico" aquellos supuestos que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) no incluye explícitamente como suelo no urbanizable de especial protección según el artículo 46.2, apartados a) y b). Así mismo dentro de este tipo de suelo se han incluido las clases de suelo que la LOUA denomina como "No urbanizable de carácter natural o rural" según se especifica en el artículo 46.2 apartado c).

La legislación territorial (en este caso el POTAUM) y la urbanística, han hecho que los suelos no protegidos tengan una presencia bastante escasa dentro de la ordenación del Suelo No Urbanizable, localizándose fundamentalmente en los entornos de los núcleos urbanos, principalmente en Zalea y Cerralba, y en menor medida en la zona de Casablanca, y al norte del arroyo Corrales, en el límite con el municipio de Álora.

Este tipo de suelo cumple una doble función dentro del suelo no urbanizable. Por un lado presentan unas características muy próximas a los suelos de reserva para futuros crecimientos de los núcleos urbanos, una vez que se agoten los planteados por este Plan General (caso de los localizados en los alrededores de los núcleos urbanos), y en segundo lugar actúan como "zonas colchón" entre las zonas urbanas o previsibles de urbanizar, con los suelos de Especial Protección, actuando como un suelo de transición.

Así mismo, y atendiendo a las características topográficas de este tipo de suelo, principalmente la pendiente que limita su uso, este modelo

propone la siguiente tipología de suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural:

RÚSTICO DE GRADO 1.
RÚSTICO DE GRADO 2.

5.3.4. AJUSTE DE LÍMITES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM) AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA

La adaptación introducida en la adecuación de los espacios protegidos por el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), están motivadas por el mayor detalle y una mejor base cartográfica, así como apoyado en los estudios informativos realizados para este Plan General. La incorporación de esta zonificación al Plan General atiende, en todo caso, a las determinaciones establecidas en el artículo 8 "Ajustes del Plan" de la Normativa del mencionado Plan de Ordenación.

A. ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL REGADÍOS DEL GUADALHORCE

La incorporación de este espacio protegido al Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ha seguido principalmente el criterio de mayor aptitud para la agricultura de regadío. Corresponde básicamente a la zonificación que ya existía en las Normas Subsidiarias Vigentes de Pizarra, en la categoría de Paisajes Agrarios Singulares (AG)

Tomando este criterio, el Plan de Ordenación Urbanística ha reestructurado esta zonificación, incorporando algunas zonas nuevas, y eliminando otras, basándose siempre en la presencia del arbolado agrícola de regadío, según consta en la cartografía temática de la Memoria Informativa, en zonas puntuales:

- Se han incluido en él los terrenos situados al Sur de la carretera de Casarabonela (A-354), en el paraje conocido como Cortijo de Albarrá, los regadíos de las vegas de los arroyos Comendador y del Búho, así como la zona conocida como Vega Ribera, delimitada por la vía del tren y la carretera A-7077.
- Por otra parte se ha ajustado la zonificación presente al Sur del arroyo de Casarabonela, sacando de la zona de regadíos las laderas de la denominada Sierra de Gibralgalia, donde no existen cultivos de regadío, y se ha redelimitado los regadíos de las riberas del arroyo de las Cañas, reduciendo su superficie atendiendo a la presencia de este tipo de cultivos.

Las laderas de la Sierra de Gibralgalia y atendiendo a las características fisiográficas del territorio (más próxima a la de los Montes de Málaga), situadas en el extremo suroccidental del término municipal, y que están incluidas en el POTAUM como Regadíos del Guadalhorce, han sido incluidas a efectos de este Plan General, como zonas de Potencialidad Forestal, categoría mucho más acorde con sus características litológicas, relieve y

usos del suelo, donde además de cumplir con las determinaciones del POTAUM, se restringe aun más su uso, permitiéndose únicamente la repoblación forestal con el objetivo de reducir lo más posible los efectos de pérdidas de suelo que en la actualidad presenta.

Así mismo, se ha realizado dentro de los Regadíos del Guadalhorce, una nueva zonificación con el objetivo de diferenciar los terrenos de fondo de valle, donde priman los terrenos aluviales y el relieve llano, de los terrenos ondulados con presencia mayoritaria de bancales localizados sobre arcillas, margas y areniscas. Al fondo de valle se le ha mantenido la denominación de Regadíos del Guadalhorce, y para los terrenos situados a sus márgenes, se ha recuperado la denominación que ya tenían en las Normas Subsidiarias Vigentes, de Paisajes Agrarios de Regadío, y que han sido incluidos dentro de las Áreas de Transición.

Con respecto a estos suelos de especial protección es conveniente recordar que el argumento frecuentemente utilizado de que "las tierras ya no dan para nada", debería ser considerado con suma prudencia, ya que, aunque en algunos casos concretos pudiera ser cierto, no puede aceptarse con carácter general para cambiar la situación actual de un espacio agrícola tradicional por otro tipo de espacio residencial, industrial o comercial. Y esto por varias razones:

En la mayoría de los casos como el de Pizarra la agricultura tradicional hace muchas décadas que ya no da para mantener por sí solo las economías familiares y no por ello se ha planteado cambiar el uso de la tierra con anterioridad.

La rentabilidad de la agricultura no sólo debe medirse con criterios de mercado, sino también y, sobre todo con criterios de productividad y potencialidad agronómica. Y la importancia de esta segunda faceta está fuera de toda duda en la mayor parte de las tierras del aluvial del río Guadalhorce. Cuando menos y por pequeña que sea la explotación podrá significar una ayuda para las economías familiares.

Actualmente hay muy pocas familias que dependan exclusivamente de la agricultura para vivir. Lo más corriente es que ésta suponga una parte de la renta familiar y no siempre la más importante.

La única agricultura rentable hoy por hoy, capaz de generar rentas suficientes como para mantener niveles de vida medios-altos, es la agricultura industrial y esta no es posible manteniendo la actual estructura de la propiedad, los sistemas de explotación y los mecanismos de comercialización que caracterizan no sólo a la agricultura de Pizarra, sino a la de todo el Valle del Guadalhorce. Por lo tanto debe de aceptarse que en la mayoría de las situaciones la agricultura debe de aceptarse como una ayuda complementaria de las economías familiares.

En la política de conservación de los espacios agrícolas tradicionales, no deben contemplarse exclusivamente criterios comerciales, sino también criterios culturales, de tal modo que el espacio agrícola tradicional sea considerado como un valor cultural heredado de nuestros antepasados y

ligado a la imagen del espacio geográfico y vivencial de la comunidad. De hecho la imagen de Pizarra está ligada a sus paisajes agrícolas. En este sentido cualquier política de protección no debe ser una carga para los propietarios de las tierras, que no sea compartida por la comunidad, bien a través de ayudas con cargo a los presupuestos o bien a través de beneficios fiscales.

Además de estos argumentos relacionados con el mantenimiento del paisaje agrario tradicional del fondo del valle, existen otros que obligan al mantenimiento de esta área como un suelo no urbanizable de especial protección. En primer lugar se situaría la peligrosidad que entrañaría ocupar los terrenos aluviales depositados por el río Guadalhorce en sus dos márgenes, dado que la presencia de estos materiales nos revela el límite hasta donde pueden llegar las aguas en caso de avenida. En segundo lugar, es conveniente no olvidar la función de corredor natural que desempeña este fondo de valle, un espacio que no sólo ha de ser preservado como corredor natural para especies faunísticas, sino que ha de mantenerse libre de ocupación en previsión del trazado de nuevas infraestructuras previstas o no en el Plan Director de Infraestructuras.

B. ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL MONTES DE MÁLAGA

Básicamente, este espacio también fue incluido dentro de las protecciones cautelares del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, y las Normas Subsidiarias Vigentes lo incluyeron dentro de los Complejos Serranos de Interés Ambiental.

Igualmente, en este espacio se han realizado pequeños ajustes, realizados según la Norma del artículo 8 del POTAUM, y que afecta fundamentalmente a los terrenos situados en torno a la Sierra de Pizarra o del Hacho.

La delimitación de este espacio se ha realizado atendiendo a la ruptura de pendiente que existe entre los Montes de Málaga propiamente dichos y el Corredor del Hacho, franja de terreno bien diferenciada tanto de los relieves de los Montes de Málaga como del Hacho. Este mismo criterio es el que se ha seguido en el caso de los terrenos situados al Oeste del Hacho. La exclusión de estos terrenos no responde a otra razón que la de denominar Montes de Málaga a lo que realmente lo es, y dejar fuera aquellos terrenos que por pendiente, litología y uso del suelo, no encajan bajo esta denominación. Al igual que en el caso de los Regadíos del Guadalhorce, la diferente zonificación no afecta en ningún caso a las determinaciones del POTAUM, y tan sólo responde fundamentalmente a la posible localización de instalaciones de energía eólica (aerogeneradores) que se han prohibido expresamente en los Montes de Málaga, y si son permitidos en el denominado Corredor, donde la incidencia visual es mínima, tanto desde los núcleos urbanos como desde las principales vías de comunicación.

Lógicamente, y como ya ha quedado comentado en el apartado A, los terrenos localizados en la llanura aluvial de los arroyos de la Mijarra, del Búho y del Comendador, han sido excluidos de los Montes de Málaga dado que han sido incorporados a los Regadíos del Guadalhorce.

La ausencia de especies muy singulares, tanto vegetales como geomorfológicas, y en consecuencia, de paisajes espectaculares, unida a una mayor dificultad por la topografía si se compara con el de los Regadíos del Guadalhorce, hace que aquí la problemática urbanística no presente los rasgos que se han visto en aquellos espacios. Evidentemente, como en cualquier suelo no urbanizable, los desarrollos urbanos están prohibidos y como suelo no urbanizable de especial protección, las condiciones de edificación para los usos permitidos en este tipo de suelo son más duras que en los suelos que no tienen una protección específica.

C. LA SIERRA DEL HACHO

Este espacio, al igual que los dos anteriores, también fue protegido en su día por el P.E.P.M.F., pero a diferencia de aquellos, desde el primer momento gozó del grado de protección especial, y en base a él formó parte del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, con el código CS-15 y con la denominación de Sierra de Pizarra, aunque con la aprobación del POTAUM, dicho Plan Especial queda derogado.

El ajuste de límites también responde aquí fundamentalmente a criterios de ruptura de pendiente, reafirmados por usos del suelo y litología. Si bien este espacio no presenta una vegetación con atractivo paisajístico, si presenta algunas áreas de notable interés fitobiológico, y una topografía donde existen multitud de formaciones singulares como son los escarpes, oquedades, etc. que además de aumentar el atractivo paisajístico, también limitan mucho más las posibilidades de uso, mostrándose en cualquier caso como el hito más representativo de Pizarra, junto a los Regadíos del Guadalhorce, tanto por la proximidad al núcleo urbano de Pizarra, como por su impacto visual desde casi cualquier punto del término municipal.

La problemática urbanística que podría plantearse en este espacio en principio sería similar a la ya comentada para el caso de los Montes de Málaga, pero con algunas diferencias notables. Si bien este espacio no presenta una vegetación con atractivo paisajístico, si presenta algunas áreas de notable interés fitobiológico, y una topografía donde existen multitud de formaciones singulares como son los escarpes, oquedades, etc. que además de aumentar el atractivo paisajístico, también limitan mucho más las posibilidades de uso

D. ENTORNO DEL HACHO

Incluido dentro del Plan general como Zona de Protección Territorial, este nuevo espacio se ha incluido atendiendo una vez más a las características fisiográficas (principalmente pendiente y uso del suelo) con respecto a su entorno inmediato. La identificación de esta categoría, además de las expresadas, viene dada por la intencionalidad del Plan General de orientar principalmente la ubicación de futuras implantaciones de aerogeneradores de energía eólica, a este territorio, principalmente el corredor situado entre el Hacho y los Montes de Málaga propiamente dichos, donde la incidencia visual sobre los ejes viarios y los núcleos de población es mínima, y se

reduce el riesgo de intrusión paisajística que provocan este tipo de instalaciones.

E. ÁREAS DE TRANSICIÓN

Este espacio, que en el Planeamiento Vigente estaba incluido en el suelo no urbanizable común (sin protección), ha pasado a estar protegido por las determinaciones del POTAUM, y sus límites no han sufrido más cambios que los ya mencionados en el apartado A de este punto 5.3.4. Se ha introducido una nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, denominada Paisajes Agrarios de Regadío (AR), que se extienden por la zona sur de la acequia de Corucha de Castillejos y la vega del arroyo de Casarabonela. Se trata de un espacio donde existe un relieve ondulado-alomado de pendientes acusadas, que se encuentra abancalado en muchas áreas, y que la presencia de la mencionada acequia a posibilitado la existencia de este cultivo de regadío, claramente diferenciado de existente en el fondo del valle. En cualquier caso, la regulación de este espacio protegido, cumple con las determinaciones de las Áreas de Transición donde queda incluido.

F. CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 8 DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM).

Además de lo ya comentado anteriormente, y dado que el artículo 8 del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga tiene carácter de Norma, y por tanto de aplicación directa, se ha incluido bajo este epígrafe, la justificación con el cumplimiento de dicho artículo, en especial su apartado 3, donde se especifica que "la regularización de límites no puede suponer una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite deberá estar constituido por elementos físico o territoriales reconocibles".

Los elementos físicos y territoriales reconocibles han sido ya justificados anteriormente, donde han primado fundamentalmente el uso del suelo y el relieve presentes en el término municipal de Pizarra a la hora de ordenar el Suelo No Urbanizable. Los ajustes realizados en la Zona de Protección Territorial Montes de Málaga en la llanura de los arroyos Comendador y Mijarra han sido incluidos por sus características físico-territoriales dentro de la Zona de Protección Territorial Regadíos del Guadalhorce, por presentar un relieve llano y cultivos regables. En cuanto a la reducción que esta nueva adscripción supone respecto a la superficie incluida en el término municipal de la Zona de Protección Territorial Montes de Málaga, esta representa un ajuste del 9,7 % (1.535 Has frente a las 1.700 Has del POTAUM).

En el caso de la Protección Territorial del Ámbito Serrano Sierra de Pizarra o del Hacho, la disminución de la superficie debido a los ajustes físicos y territoriales ha supuesto un 9,3% (750 Has del POTAUM frente a las 680 Has del PGOU), diferencia que ha sido incluida en la Zona de Protección Territorial Montes de Málaga, en la categoría de Entorno del Hacho.

Con respecto al espacio protegido Regadíos del Guadalhorce, que en el POTAUM representa una superficie de 1.500 Has, en el Plan General alcanza 1.450 Has, por lo que la diferencia entre ambas supone un 3,4%.

Por último, las Áreas de Transición con una superficie de 1.060 Has medidas en el documento de Ordenación Territorial, representa en el Plan General (incluye las Áreas de Transición y los Paisajes Agrarios de Regadío) una cifra sensiblemente inferior, pues ocupa 1.000 Has, lo que representa un 5,6%.

Por tanto, las diferencias en la incorporación de estos espacios protegidos por el POTAUM, no alcanza en ningún caso una diferencia superior al 10%. En todo caso, la leve variación de superficie de estos espacios en el Plan General, no implica que dicha superficie esté desprotegida, sino que la incorporación de la categoría de Espacios de Potencialidad Forestal (donde tan sólo se computa la superficie perteneciente a la Sierra de Gibralfalia), los Dominios Públicos (carreteras, ferrocarril, vías pecuarias y cauces públicos), las Riberas Ambientales y las Zonas Inundables, completan esta diferencia en superficie, haciendo coincidir el conjunto del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan general, con la superficie protegida por el POTAUM.”

5.3.5. LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE PIZARRA

Además de estos espacios protegidos por el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Málaga, este Plan General, y siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) ha incluido, además de los espacios protegidos por las diferentes legislaciones sectoriales (carreteras, vías pecuarias, ferrocarril, gaseoductos, oleoductos, protección de riberas y márgenes de los cauces, montes de utilidad pública, espacios de interés histórico-cultural, etc.) otros territorios que merecen ser incluidos dentro del suelo no urbanizable de especial protección.

A. COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

Bajo esta categoría se han incluido las márgenes y riberas de los cauces presentes en el término municipal atendiendo a su importancia territorial y al orden jerárquico que presentan sus cuencas. El criterio buscado ha sido el dar una protección más acorde con las diferentes características de cada uno de los cauces, dando un paso más en la franja de protección que exige la Ley de Aguas. Así mismo, y siempre que supere los límites establecidos en este Plan General, se han incluido en estos espacios aquellos terrenos donde existe arbolado y vegetación ripícola dado que existe una íntima relación de esta vegetación con el microclima que se produce en las zonas cercanas a los cauces, debido a la presencia de elemento agua.

B. ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL

Basado en el Estudio de Riesgos Ambientales incluido en la Memoria Informativa de este Plan General, se ha recuperado esta categoría de las NNSS vigentes y se han identificado como Espacios de Potencialidad Forestal aquellos territorios que no teniendo características paisajísticas, naturales o ecológicas de relevancia, sí presentan deficiencias en cuanto a pérdidas importantes de suelo y/o problemas geotécnicos destacables, dado que se trata de zonas de fuerte pendiente, caracterizados por la presencia el abandono del uso agrícola a. Sus determinaciones son muy restringidas en cuanto a la implantación de usos, permitiéndose únicamente la repoblación forestal según los criterios que se han incluido para este tipo de áreas, por lo que cumplen íntegramente con las determinaciones del POTAUUM.

C. ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO

También recuperada de las NNSS vigentes, esta categoría se caracteriza por ser espacios con arbolado forestal que presentan aptitudes recreativas como lugares de esparcimiento. Su localización se ha hecho coincidir con el Monte público de Raja Ancha, dado que es el único territorio del municipio que presenta estas características.

Dado que es un monte público además de cumplir con la legislación sectorial, debe cumplir con la establecida en el Plan General.

D. ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN

Las zonas de Alto Riesgo de erosión, y atendiendo al Estudio de Riesgos Naturales, se puede localizar en cualquier categoría del suelo no urbanizable, por lo que además de cumplir con lo establecido en el régimen de suelo sobre el que se asienta, debe tener en cuenta las especificaciones propias de sus condición de alto riesgo.

Además de presentar riesgo por pérdidas de suelo, bajo esta categoría se han incluido igualmente aquellas zonas que presentan riesgos geotécnicos relevantes y que aconsejan excluir del proceso urbanizador, principalmente en los alrededores del núcleo de Pizarra, donde a la vista de los desprendimientos se desclasificaron incluso suelos no consolidados, a pesar de tener condición urbanizable en las NNSS vigentes.

Dada la fragilidad que presentan en cuanto a pérdidas de suelo es necesario potenciar la formación de masas arbóreas, de preferente carácter forestal, con vistas a su regeneración y restitución a su aspecto primitivo.

E. ZONAS INUNDABLES

Se ha hecho un gran esfuerzo para calcular las zonas inundables de los principales cauces del municipio, y de aquellos otros que influyen directamente en la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado, y siempre que ha sido posible se ha sacado la zonificación del periodo de retorno de 500 años de los sectores a urbanizar.

Han existido algunas discrepancias en cuanto a la zonificación que se encuentra en la Agencia Andaluza del Agua, con cálculos de inundabilidad sobre un caudal de 3.000 m³/s, frente al cálculo incluido en el Estudio de Riesgos Ambientales con un caudal de algo más de 4.000 m³/s basado en un estudio del Cedex para la cuenca del río Guadalhorce. Las discrepancias más relevantes se han detectado en la zona del meandro del Guadalhorce situada al Sur del paraje de Los Ventorros, donde la presencia de algunas casas afecta a la zonificación de la Agencia Andaluza del Agua frente a la exclusión de la zonificación del Estudio de Riesgos, dado que después de una visita a la zona se ha certificado que dicha zona se encuentra en una pequeña elevación donde el nivel de las aguas calculado no llega donde se sitúan las mencionadas edificaciones.

5.3.6. LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS Y ASENTAMIENTOS DISEMINADOS

A. HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Este Plan General han identificado únicamente dos zonificaciones que pueden ser consideradas como tales de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que además presentan un origen histórico (aparecen ya en la foto aérea del denominado *vuelo americano* de 1956-57) y además se encuentran vinculados a la actividad agraria de manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables. En el municipio de Pizarra se han identificado dos hábitats que presentan estas características y tienen la siguiente denominación:

- Casillas de Díaz
- Los Malagueños

Ambos núcleos diseminados rurales suponen el reconocimiento histórico y tradicional de asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar. Dada la inexistencia de una ordenación programada, estos núcleos presentan deficiencias tanto en el aspecto de las infraestructuras como en el higiénico-sanitario, aspectos éstos que desde el Plan General deben subsanarse, dotándoles de una normativa que les permita tener acceso a unas condiciones mínimas de habitabilidad. Para ello, se ha previsto en la normativa de este Plan General, la posibilidad de la redacción de Planes Especiales para estos diseminados y que deberán redactarse de acuerdo con unos criterios generales incluidos en esta normativa.

B. ASENTAMIENTO DISEMINADO

Por otro lado, el Plan General ha identificado aquellos ámbitos de suelo no urbanizable, como asentamientos en régimen de fuera de ordenación, y en los que, respecto a un conjunto significativo de edificaciones y de obras de infraestructuras y servicios, ha prescrito las acciones de restitución de legalidad urbanística, y que no se incluyen en la categoría de Hábitat Rural Diseminado por no concurrir las circunstancias de éstos:

- Mosquera
- Arroyo del Comendador
- Finca El Realejo
- Finca La Serrana

El régimen de fuera de ordenación de estos asentamientos no excluye la obligada incoación de los procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de aquellas obras, edificaciones o instalaciones en los que no han prescritos las acciones para la sanción de la infracción y para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN HISTÓRICO CULTURAL

5.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Los objetivos generales señalados en el artículo 77 del POTAUM; se recogen plenamente en el PGOU. Se redacta un Catálogo único del Patrimonio Histórico Artístico, Edificado y Arqueológico, cuyo fin es la protección de patrimonio cultural de Pizarra, su mantenimiento, conservación y divulgación.

El Catálogo del Patrimonio Edificado y Arqueológico del Plan General del Pizarra tiene como objetivo la protección de arquitecturas de todo el marco histórico, así como de los restos arqueológicos y abarca la totalidad del término municipal de Pizarra. Dicho Catálogo se configura como una herramienta crítica para la protección de ese patrimonio en cuanto que memoria histórica de la cultura urbanística y arquitectónica de la ciudad.

Por otro lado, a través de los Planes Especiales de Mejora del medio urbano, tanto del Casco Histórico del núcleo principal de Pizarra, como de los cascos de Cerralba y Zalea, se pretenden preservar y mejorar la identidad del los casco evitando mayores alteraciones de las ya producidas en su imagen tanto a nivel edificatorio como de espacios públicos, mejorando sus condiciones ambientales.

Con ello se persigue la conservación del tejido urbano residencial, el apoyo de las actividades productivas tradicionales y por tanto su mantenimiento como verdaderos centros de la vida pública.

5.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La finalidad del Catálogo del Patrimonio Histórico Artístico, Edificado y Arqueológico, de Pizarra es garantizar una protección adecuada a todos los elementos del patrimonio arquitectónico, urbanístico y arqueológico de carácter histórico y cultural que contribuyen a la formación de la identidad de la ciudad y a su cualificación espacial, urbanística y arquitectónica.

El Catálogo General del Patrimonio Edificado y Arqueológico de Pizarra se redacta para inventariar y regular la ejecución de obras o posibles

intervenciones en los conjuntos urbanos, edificaciones, jardines u otro tipo de espacios y restos arqueológicos, cuya alteración debe ser sometida a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que dichos bienes merecen por su interés histórico, artístico, arquitectónico, tipológico, etnológico, paleontológico y arqueológico.

Atendiendo a la variedad categórica de los elementos que se han incluido en el Catálogo General del Patrimonio Edificado y Arqueológico de Pizarra, los documentos que constituyen este catálogo forman parte del PGOU de Pizarra y son los siguientes:

Memoria informativa.

Memoria descriptiva y justificativa.

Normativa

Fichas particulares de los elementos protegidos

Planos

El documento más específico del Catálogo es el conjunto de fichas particularizadas de cada elemento protegido.

Como parte integrante del PGOU, participa del resto de sus documentos, estando integrado en los Planos de Ordenación estructural y pormenorizada.

5.5.- RED DE SISTEMAS GENERALES

5.5.1.- SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL PGOU

A continuación se detallan los distintos Sistemas Generales propuestos por el PGOU en las distintas clases de suelo:

SUELO URBANO

SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO			SUPERFICIES PARCIALES (M2)	SUPERFICIES TOTALES (M2)
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	CERRALBA	SGAL CE.01	28.355	
			TOTAL SGAL=	28.355
SISTEMA GENERAL MIXTO AL/ E	PIZARRA	SGAL/E PIZ.01	5.575	
			TOTAL SGAL/E =	5.575
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	PIZARRA	SGE PIZ.01	9.873	
		SGE PIZ.02	6.072	
	ZALEA	SGE.ZA.01	14.649	
			TOTAL SGE=	30.594
SISTEMA GENERAL VIARIO	PIZARRA	SGV PIZ.01	2.457	
			TOTAL SGV=	2.457
SISTEMA GENERAL TECNICO	PIZARRA	SGT PIZ.03	1.704	
	CERRALBA	SGT CE.01	1.177	
	ZALEA	SGT ZA.01	113	
			TOTAL SGT=	2.994
TOTAL SG DEL SUELO URBANO=				69.975

Todos estos Sistemas Generales se sitúan sobre terrenos de titularidad pública, y se encuentran, bien integrados en la malla urbana y no reconocidos ni destinados a estos usos, o bien colindantes con viales de suelo urbano consolidado, y por lo tanto se reconocen dentro de esta categoría de suelo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURS DE USO RESIDENCIAL			SUPERFICIES PARCIALES (M2)	SUPERFICIES TOTALES (M2)
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	PIZARRA	SGAL-PIZ.01	45.278	
		SGAL-PIZ.02	42.688	
			TOTAL SGAL=	87.966
SISTEMA GENERAL VIARIO	CERRALBA	SGV.CE.01	3.000	
	ZALEA	SGV.ZA.01	5.900	
			TOTAL SGV=	8.900
TOTAL SG ADSCRITOS SURS USO RESIDENCIAL=				96.866

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURS DE USO EMPRESARIAL/INDUSTRIAL			SUPERFICIES PARCIALES (M2)	SUPERFICIES TOTALES (M2)
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES		SGAL E.01	172.490	
		SGAL E.02	135.181	
			TOTAL SGAL=	307.671
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO		SGE E.01	24.670	
		SGE E.02	62.123	
		SGE E.03	37.686	
			TOTAL SGE=	124.479
SISTEMA GENERAL TECNICO	SGT E.(01,02,03)		TOTAL SGT=	9.400
TOTAL SG ADSCRITOS SURS USO EMPRESARIAL=				441.550

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO SECTORIZADO

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURNS				
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	PIZARRA		SGAL-PIZ.03	91.038
	ZALEA		SGAL-ZA.01	20.192
			TOTAL SGAL=	111.230
TOTAL SG ADSCRITOS SURNS=				111.230

En estos suelos será el Plan de Sectorización el que valore si es necesaria una mayor cantidad de Sistemas Generales u con otro tipo de uso, no especificados por el PGOU.

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS EN SUELO NO URBANIZABLE	
AMBITO	SUPERFICIES
SGI-VH.01	298,00
SGI-PIZ.01	284,00
SGI-PIZ.02	142,00
SGI-ZA.02	229,00
SGI-CE.02	1.260,00
SGI-O.1	736,00
SGI-O.2	298,00
SGI-O.3	298,00
SGI-O.4	298,00
SGI-O.5	298,00
SGI-O.6	27.382,00
TOTAL	31.523,00

Los sistemas generales de infraestructuras (SGI) previstos en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable No Sectorizado a desarrollar mediante Plan Especial de Dotación de Infraestructuras, se obtendrán por el sistema de expropiación.

Estos planes especiales de dotación de infraestructuras se redactarán mediante iniciativa pública y el plazo de inicio de los documentos de plan especial será de dos años desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.

Incluidos en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Potencialidad Forestal, se contemplan los Sistemas Generales de Reforestación SGRF.01 y SGRF.02 que serán obtenidos mediante cesión por convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los Propietarios del suelo.

5.5.2.- SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA LOUA.

La Revisión de las NNSS no incluía ningún Sistema General de Áreas Libres por lo que no se cumplía con los estándares mínimos fijados en la Legislación urbanística vigente (5-10m² suelo/habitante)

La suma de Sistemas Generales de Áreas Libres en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial asciende a **119.457m²**, por lo que con una población de 12.260 habitantes (actuales más previstos en PGOU, excluyendo los del SURS de uso Empresarial/Industrial), tendríamos un ratio de **9,74 m²/ habitante**.

Si tenemos en cuenta las viviendas incluidas en el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Empresarial/Industrial, que ascienden a un número máximo de 700, la población total resultante de la suma de la actual (8.785 hab) y la prevista total por el PGOU ((199viv+1.249viv+700viv) x 2,4 hab/viv) asciende a **13.939 hab**.

La suma de **Sistemas Generales de Areas Libres** en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial y de uso

Empresarial/Industrial asciende a **428.173 m²** y el ratio por habitante consiguiente asciende a **30,72 m²/ habitante** (428.173 m² / 13.939 hab).

SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO			SUPERFICIES PARCIALES (M2)	SUPERFICIES TOTALES (M2)
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	CERRALBA	SGAL CE.01	28.355	
			TOTAL SGAL=	28.355
SISTEMA GENERAL MIXTO AL/ E	PIZARRA	SGAL/E PIZ.01	5.575	
			TOTAL SGAL/E (*) =	4.181
TOTAL SG DEL SUELO URBANO=				32.536

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURS DE USO RESIDENCIAL			SUPERFICIES PARCIALES (M2)	SUPERFICIES TOTALES (M2)
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES	PIZARRA	SGAL-PIZ.01	45.278	
		SGAL-PIZ.02	42.688	
			TOTAL SGAL=	87.966
TOTAL SG ADSCRITOS SURS USO RESIDENCIAL=				87.966

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SURS DE USO EMPRESARIAL/INDUSTRIAL			SUPERFICIES PARCIALES (M2)	SUPERFICIES TOTALES (M2)
SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES		SGAL E.01	172.490	
		SGAL E.02	135.181	
			TOTAL SGAL=	307.671
TOTAL SG ADSCRITOS SURS USO EMPRESARIAL=				307.671

TOTAL SG DEL SU+SURS=	428.173
------------------------------	----------------

En esta suma no se han tenido en cuenta los **Sistemas Generales de Reforestación** cuya superficie asciende a más de **350.000 m²** de suelo, al encontrarse en Suelos No Urbanizables de Especial Protección, si bien, como ya hemos comentado en apartados anteriores, supondrán un gran beneficio para el esparcimiento y disfrute de los habitantes.

5.6. DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y ORDENADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO

A continuación se hace una relación específica de los distintos Sistemas Locales e Áreas Libres y Equipamientos por núcleos urbanos. Estos Sistemas Locales ya han sido analizados en la Memoria de Información, ya que el PGOU, si bien aumenta los Sistemas Generales, no ve la necesidad de hacerlo con los Locales, tras el análisis mencionado.

No obstante, y a medida que se vayan desarrollando los Suelo Urbanos No consolidados, la superficie de Sistemas Locales de Áreas Libres y Equipamientos se verá aumentada.

SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES

CERRALBA	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (M²)
SLAL-CE.01	486
SLAL-CE.02	244
SLAL-CE.03	668
SLAL-CE.04	11.821
SLAL-CE.05	660
SLAL-CE.06	498
SLAL-CE.07	270
SLAL-CE.08	1.986
SLAL-CE.09	709
SLAL-CE.10	1.618
SLAL-CE.11	11.371
SLAL-CE.12	1.503
SLAL-CE.13	3.424
SLAL-CE.14	2.027
SLAL-CE.15	3.540
SLAL-CE.16	361
TOTAL NUCLEO	41.184

PIZARRA	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (M²)
SLAL-PIZ.01	7.516
SLAL-PIZ.02	795
SLAL-PIZ.03	941
SLAL-PIZ.04	7.981
SLAL-PIZ.05	220
SLAL-PIZ.06	3.692
SLAL-PIZ.07	3.024
SLAL-PIZ.08	2.190
SLAL-PIZ.09	3.775
SLAL-PIZ.10	224
SLAL-PIZ.11	10.508
SLAL-PIZ.12	831
SLAL-PIZ.13	1.909
SLAL-PIZ.14	615
SLAL-PIZ.15	1.819
SLAL-PIZ.16	379
SLAL-PIZ.17	143
SLAL-PIZ.18	826
SLAL-PIZ.19	245
SLAL-PIZ.20	1.541
SLAL-PIZ.21	5.953
SLAL-PIZ.22	455
SLAL-PIZ.23	1.078
SLAL-PIZ.24	3.001
SLAL-PIZ.25	472
SLAL-PIZ.26	2.173
SLAL-PIZ.27	1.871
SLAL-PIZ.28	195
SLAL-PIZ.29	1.052
SLAL-PIZ.30	2.247
SLAL-PIZ.31	21.945
SLAL-PIZ.32	684
SLAL-PIZ.33	167
SLAL-PIZ.34	120
TOTAL NUCLEO	90.584

VEGA HIPÓLITO	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (M²)
SLAL-VH.01	216
TOTAL NUCLEO	216

ZALEA	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (M²)
SLAL-ZA.01	536

SLAL-ZA.02	921
SLAL-ZA.03	1.889
SLAL-ZA.04	5.003
SLAL-ZA.05	862
SLAL-ZA.06	2.206
SLAL-ZA.07	238
SLAL-ZA.08	592
SLAL-ZA.09	490
SLAL-ZA.10	7.797
SLAL-ZA.11	1.435
SLAL-ZA.12	1.140
SLAL-ZA.13	621
SLAL-ZA.14	5.770
TOTAL NUCLEO	29.501
TOTAL	161.489

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
CERRALBA		
IDENTIFICACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (M²)
SLE-CE.01	ESCOLAR	663
SLE-CE.02	ESCOLAR	1.523
SLE-CE.03	SIPS	1.810
SLE-CE.04	SIPS	633
SLE-CE.05	SIPS	8.705
SLE-CE.06	SIPS	1.149
SLE-CE.07	SIPS	142
SLE-CE.08	SIPS	713
SLE-CE.09	SIPS	1.167
SLE-CE.10		898
SLE-CE.11	ESCOLAR	7.441
TOTAL NUCLEO		24.844
PIZARRA		
IDENTIFICACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (M²)
SLE-PIZ.01	ESCOLAR	17.466
SLE-PIZ.02	SIPS	2.541
SLE-PIZ.03	DEPORTIVO	8.003
SLE-PIZ.04	SIPS	4.318
SLE-PIZ.05	SIPS	612
SLE-PIZ.06	SIPS	224
SLE-PIZ.07	SIPS	4.445
SLE-PIZ.08	SIPS	634
SLE-PIZ.09	SIPS	585
SLE-PIZ.10	SIPS	6.287
SLE-PIZ.11	DEPORTIVO	29.122
SLE-PIZ.12	SIPS	286
SLE-PIZ.13	ESCOLAR	3.006
SLE-PIZ.14		1.384
SLE-PIZ.15		155
SLE-PIZ.16	SIPS	147
SLE-PIZ.17	SIPS	877
SLE-PIZ.18	SIPS	410
SLE-PIZ.19	SIPS	11.289
SLE-PIZ.20	SIPS	554
SLE-PIZ.21	SIPS	1.261
SLE-PIZ.22	SIPS	460
SLE-PIZ.23	SIPS	73
SLE-PIZ.24	SIPS	1.117
SLE-PIZ.25	SIPS	1.072
SLE-PIZ.26	SIPS	876
TOTAL NUCLEO		97.206
ZALEA		
IDENTIFICACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (M²)
SLE-ZA.01	SIPS	1.224
SLE-ZA.02	ESCOLAR	4.858
SLE-ZA.03	DEPORTIVO	5.073
SLE-ZA.04	SIPS	2.159
SLE-ZA.05	SIPS	1.072
SLE-ZA.06	SIPS	1.920
TOTAL NUCLEO		16.307
TOTAL		138.354

RESUMEN SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS POR TIPO

CERRALBA	
ESCOLAR	9.627
SIPS	14.319
OTROS	898
TOTAL NÚCLEO	24.844

PIZARRA	
ESCOLAR	20.472
DEPORTIVO	37.126
SIPS	38.069
OTROS	1.539
TOTAL NÚCLEO	97.204

VEGA HIPÓLITO	
TOTAL NÚCLEO	0

ZALEA	
ESCOLAR	4.858
DEPORTIVO	5.073
SIPS	6.375
TOTAL NÚCLEO	16.306