

# **DOCUMENTO A: MEMORIA**



## **1.- INTRODUCCIÓN.**

### **1.a.- Antecedentes y necesidades del nuevo planeamiento.**

El Excmo. Ayuntamiento de Molina en Sesión Ordinaria del Pleno celebrada el día 30 de enero de 2004, aprobó por unanimidad el Expediente para la “Contratación por Procedimiento Abierto mediante la forma de Concurso del contrato de Consultoría y Asistencia Técnica para la realización de los trabajos de Redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Molina (Málaga)”.

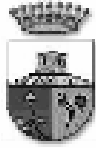
Posteriormente, en 30 de abril de 2004, el Pleno del Ayuntamiento aprueba la adjudicación del contrato tras el período de licitación correspondiente, firmándose el contrato en fecha 5 de julio de 2004 y dando al día siguiente inicio a los trabajos de redacción.

Tal como prescribe el contrato, con anterioridad al presente Avance, se han redactado y entregado en el registro del Excmo. Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Programa de Trabajos
- Problemas urbanísticos, criterios y objetivos de planeamiento

los cuales forman un todo junto con el presente documento.

En Molina existen en la actualidad Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas inicialmente en mayo de 1995 y definitivamente el 11 de mayo de 1999, que han constituido la herramienta para el desarrollo urbanístico de la localidad.



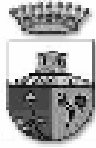
La entrada en vigor de la Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía el 20 de enero de 2003 (L.O.U.A.) ha supuesto un cambio importante en la regulación del urbanismo en la Comunidad Autónoma Andaluza y la necesidad de adaptación a la misma de todos los instrumentos de planeamiento. Uno de los cambios más significativos es (a nueva denominación del documento urbanístico que pasa a llamarse Plan General de Ordenación Urbanística, esto es debido a que la LOUA establece prácticamente una única figura de Planeamiento General Municipal.

No obstante, la LOUA establece que el contenido de los Planes Generales se determine en función de las características y entidad del municipio.

Junto a lo anterior, la situación geográfica del municipio junto a la autovía A-92, eje de comunicaciones por carretera de Andalucía, ha propiciado el interés de los inversores en busca de terrenos que no puede dejar indiferentes a los representantes municipales. La necesidad, por tanto, de una nueva herramienta de planeamiento parece en todo caso innegable.

#### 1.b.- Criterios y Objetivos.

El objetivo genérico que inspira la Redacción del PGOU es dotar al municipio de Mollina de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones de sus habitantes, a partir tanto de la conservación y puesta en valor de los recursos medioambientales del término, como de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales, proyectadas o ya producidas, en el propio municipio y en el ámbito comarcal del que forma parte.

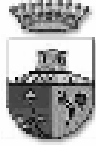


Se trata asimismo de incrementar la capacidad de atracción del municipio sobre actividades turísticas, medioambientales y de ocio que hasta ahora se ha producido de forma inconexa y, en algunos casos, menoscabando los excepcionales valores naturales y ambientales que posee el territorio municipal.

Aunque la presente Redacción no debe suponer una ruptura total con el planeamiento vigente (se intentarán mantener a grandes rasgos las pautas de clasificación/calificación del suelo) si que comporta la reconsideración de sus características en el sentido de profundizar en la necesidad de ajustar sus determinaciones a la nueva realidad local, controlar la degradación del medio natural, primar la solución de problemas concretos frente a la simple clasificación/calificación de suelo y considerar las necesidades de gestión como un aspecto fundamental de la redacción del PGOU.

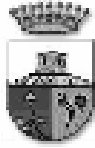
De forma resumida cabría señalar los siguientes objetivos generales como determinantes del modelo de desarrollo urbano previsto:

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de nuevos asentamientos no deseados y potenciar los valores agrícolas, naturales, paisajísticos y medioambientales existentes.
- Proteger y poner en valor para el ocio y recreo de la población los elementos públicos, naturales y culturales de mayor interés del territorio.
- Definir un modelo de gestión que permita resolver los problemas arrastrados por las NN.SS. vigentes y evite la aparición de situaciones similares, concediendo a la administración municipal mayores posibilidades de encauzar el desarrollo urbano.



- Preservar la identidad urbana del núcleo de Mollina incentivando su rehabilitación física y funcional y redactando unas ordenanzas de edificación adecuadas a las características tradicionales, contemplando una cierta flexibilidad de usos para facilitar nuevas implantaciones que regeneren la actividad urbana.
- Lograr una estructura territorial en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos desarrollos y el medio físico y paisaje circundantes se integren armónicamente.
- Dimensionar la extensión de los desarrollos urbanos teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para ser soporte de nuevas actividades (residenciales, industriales o de otro tipo), los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes y los costes de implantación de nuevas infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbanizado.
- Reformar y ampliar los sistemas generales de infraestructuras territoriales para proporcionar la necesaria cobertura a los nuevos desarrollos.
- Conseguir unos Sistemas Generales de dotaciones para el conjunto del municipio en consonancia con las necesidades sentidas por la población, tanto en lo que se refiere a Espacios libres como a Equipamientos colectivos, readecuando la dotación actual de éstos últimos a la nueva estructura demográfica y a las nuevas demandas sociales.

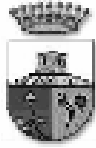
En resumen, se trata de dotar al municipio de las infraestructuras y servicios que va a requerir su crecimiento a corto y medio plazo, con una



localización equilibrada de suelos para dotaciones públicas y para actividades productivas, residenciales y de ocio.

Los criterios de planeamiento aplicables para la obtención de los objetivos anteriormente señalados son los siguientes:

- La clasificación del suelo de las NN.SS. vigentes debe revisarse en función de las previsiones de obtener las infraestructuras territoriales que sustenten las posibilidades de su desarrollo.
- El Ayuntamiento debe impulsar ante las instancias administrativas supramunicipales y las compañías suministradoras la ejecución de proyectos de mejora de las grandes infraestructuras territoriales (redes viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía) como complemento necesario de la ejecución de las infraestructuras de competencia municipal.
- La creación de espacios de oportunidad que eviten entrar en conflicto con el medio natural debe apoyarse en los rasgos geográficos conspicuos que ofrece el territorio municipal, poniendo en valor estos recursos ambientales y territoriales y creando una trama de usos del suelo con una impronta actual, que partiendo de la realidad urbana existente incorpore la nueva lectura del medio natural.
- El aumento de la calidad de vida de la población exige profundizar en la ampliación y mejora de la dotación a escala municipal de equipamientos sectoriales (docente, deportivo, de ocio, cultural, sanitario, social-asistencial, público-administrativo, etc.).
- La necesidad de atender las necesidades de vivienda de los colectivos que tienen dificultades de acceder a ella en el mercado libre obliga a



abordar una política decidida de obtención de suelo para la promoción y construcción de vivienda pública.

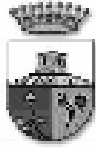
- La introducción de los valores del desarrollo sostenible en el planeamiento puede orientar algunas determinaciones del PGOU en el sentido de que, por ejemplo, conduzcan a fomentar el ahorro energético mediante la introducción de tecnologías poco contaminantes, a impulsar las buenas prácticas medioambientales (control de la contaminación en la ejecución de obras, puntos limpios, reciclaje, vertido cero, etc), a incentivar el uso del transporte público y de medios no motorizados, etc.

#### 1.c.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de su redacción.

En la actualidad el municipio de Molina dispone de unas Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en Sesión celebrada en fecha 11 de mayo de 1999 (Anuncio de aprobación definitiva publicado en el BOP número 116 de fecha 18 de junio de 1999), como figura principal del Planeamiento Urbano. A continuación se incluyen los antecedentes de dichas NN.SS. como mejor seguimiento de las circunstancias en que se desarrollaron y que fueron:

*“Estas Normas Subsidiarias se comenzaron a redactar a petición del Ayuntamiento de Molina en virtud del Convenio suscrito en 1989 entre la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía y la Diputación de Málaga.*

*Las Normas Subsidiarias se consideran la figura de planeamiento más idónea para el municipio a la vista de su situación urbanística analizada en el estudio de la anterior figura de planeamiento, las vigentes NN.SS.*



*Se inicia la redacción de las NN.SS. en 1991 como revisión de las vigentes NN.SS. que aunque no llegaron a publicarse ha sido la figura de planeamiento que ha servido de pauta para la gestión urbanística de Mollina.*

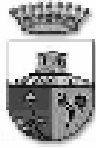
*El avance se presentó al Ayuntamiento en 1993 y tras años de conversaciones del Ayuntamiento con los vecinos nos devuelven el avance con las sugerencias pormenorizadas y definidas en propuestas concretas. El total de sugerencias recibidas fueron 10.*

*Las NN.SS. se aprobaron inicialmente en Mayo de 1995, y durante el periodo de información pública se han recogido diversas alegaciones.*

*En las presentes Normas Subsidiarias se han tenido en cuenta dichas alegaciones y aquellas que se han considerado, cuyos terrenos son aptos para ser urbanizados, se han incluido dentro de la clasificación de suelo urbanizable.*

*Por otra parte, ha existido un interés del Ayuntamiento en resolver aquellos problemas existentes en puntos concretos, derivados de la parcelación ilegal producida en años anteriores y que han causado perjuicios sobre los propietarios compradores de dichas parcelas con la consiguiente repercusión sobre el Ayuntamiento, dado que éste ha tenido que solucionar los problemas de infraestructura planteados, además se intenta corregir, con esta revisión de las NN.SS., los desajustes que se han producido durante la gestión de las vigentes.”*

Estas Normas, redactadas por el Servicio de Arquitectura, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Excma. Diputación Provincial de Málaga y siendo D. Luis Machuca Santacruz director del mismo, se han venido desarrollando hasta el día de hoy, si bien, ya en octubre del año 2000, se redactó un documento de corrección de errores que, aunque no llegó a ser aprobado, se analizará y tendrá en cuenta en la redacción del presente Plan General de Ordenación.



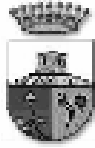
En la actualidad el grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias es muy considerable, quedando poco suelo urbanizable, motivado también por una serie de suspensiones de clasificación debidas a las frecuentes inundaciones que el sistema de cuencas situadas al sur del núcleo urbano y con el drenaje no resuelto, provocan. Precisamente la solución a estas inundaciones se prevé como uno de los ejes que vertebrarán el nuevo Plan.

Todos estos motivos aconsejan la redacción de una nueva figura de planeamiento que recoja estos y otros problemas que se enunciarán sucintamente a continuación.

Es necesario distinguir entre los problemas aparecidos durante el desarrollo de las Normas Subsidiarias, debidos fundamentalmente a simples errores o a situaciones urbanísticas no previstas y por otra parte las nuevas necesidades creadas por los cambio sociales y a las que las NN.SS. no hubieran podido dar respuestas, de ahí la necesidad de la redacción del nuevo Plan General.

Entre los primeros, esto es, los detectados durante el desarrollo de las NN.SS., se citan a continuación los principales:

1. Eliminar junto a la UE- 11, (fuera de la Unidad de Ejecución) una zona que por error aparece como Área Libre, quedando como suelo urbano.
2. Eliminar las tramas de Áreas Libres denominadas en el plano de las NNSS AL-19 y AL-20, ya que en las mismas existen viviendas alineadas y adosadas.
3. En el cruce de la calle Los Órganos con la calle Archidona, existe una zona denominada Área libre que ocupa sólo una parte. Hay que ampliarla a toda la zona marcada.



4. Eliminar junto a la UE-7, (fuera de la Unidad de Ejecución), la zona de Área libre que aparece por error en planos, por encontrarse esta en un patio de propiedad particular.
5. Eliminar junto a la LJE-4 la zona de Área Libre, ya que no pertenece al mismo propietario que el resto y existen edificaciones.
6. Modificar emplazamiento del Área Libre en la Urbanización Bellavista.
7. Eliminar las zonas de equipamiento de la Urbanización Bellavista ya que son solares consolidados.
8. Eliminar junto al Sector UR- 1, la zona de Área Libre, ya que está fuera del sector.
9. En el Sector UR-2 aparecen viales donde ya existen edificaciones, eliminar dichos viales, ya que son de imposible apertura.
10. En el cruce de la calle de Los Órganos con calle De la Villa, existe una zona calificada como Industrial. Acortar esta zona a la realmente existente, como se marca en el plano, ya que se descarta la ampliación industrial en el área residencial central del casco urbano.
11. En la Carretera de Antequera delimitar la zona de equipamiento a la superficie real existente (Centro de Salud en construcción) y el resto dejarlo como suelo urbano directo.
12. En el Polígono industrial quitar un trazo equivocado que aparece dividiendo el polígono por error, y marcar la continuidad del vial marcado en el plano.
13. En la LTE-9, cruce de la Carretera de Alameda y vial paralelo a calle

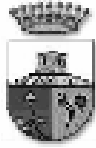


Fuente de Piedra, eliminar la zona marcada en el plano, ya que existe una edificación.

14. En la UE-10, aparecen parcelas que no pertenecen a esta Unidad de Ejecución, se sacan fuera del sector como suelo urbano directo.
15. En la UE-3 cambiar el Sistema de Compensación por Sistema de Cooperación, para facilitar la gestión de dicha unidad.
16. Corregir en los planos las alturas permitidas (tres plantas), incluir la calle Carreteros y Plaza de España, con arreglo a la tipología existente. Quitar la Plaza de las Flores incluida por error.
17. Artículo 285 de las NNSS de Molina. Superficie mínima en suelo rústico para edificaciones destinadas a la labor. Definir Parcela Mínima = 10.000 m<sup>2</sup> y permitir casetas para enseres y aperos de hasta 30 m<sup>2</sup> en parcelas inferiores a 10.000 m<sup>2</sup>.
18. Modificar el lindero con el CEULAJ de la UE-3.
19. Pasar la LTE-7 a suelo urbano de actuación directa, ya que tiene todos los servicios.
20. Crear el Polígono Ganadero UR-I 2
21. Polígono Industrial. Apertura de vial paralelo al SGV CN-334.

Todos ellos serán estudiados durante la redacción del Plan General y solucionados conforme a los deseos de los responsables municipales.

Por otra parte se encuentran otros problemas urbanísticos, no tan concretos, fruto del avance del municipio y de alcance supramunicipal en



muchas ocasiones.

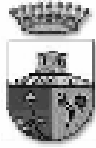
En efecto, la consideración que desde los organismos públicos y privados se está haciendo de la comarca norte malagueña en orden a su estratégica situación en el corazón de la Comunidad Autónoma, así como de sus buenas comunicaciones viarias, demandan a las autoridades municipales iniciativas de todo tipo para aprovechar las ventajas que se están presentando y las que sin duda se presentarán en un futuro inmediato.

Esto unido a la demanda por parte de la ciudadanía de nuevas viviendas, a la oferta privada de promotores, oferta pública del propio Ayuntamiento, hace necesaria la incorporación de nuevos suelos al planeamiento, haciendo doblemente importante la redacción del presente Plan General.

En resumen, se necesitan nuevos suelos, tanto para viviendas, como para la posible localización de industrias en la zona. Ello obligará, ineludiblemente, a la dotación de equipamientos sociales de todo tipo, haciendo especial hincapié en aquellos que favorezcan el respeto al medio y al desarrollo sostenible tanto del municipio como de la comarca.

Junto a los problemas urbanísticos indicados en el apartado anterior, de largo recorrido algunos de ellos, hay que sumar la promulgación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya entrada en vigor acrecienta la necesidad de abordar los problemas urbanísticos del municipio de Mollina.

Es preciso de manera inicial reflexionar sobre la conveniencia de la adaptación del planeamiento vigente a la nueva L.O.U.A.

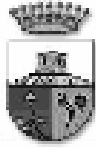


La entrada en vigor de la LOUA tiene dos consecuencias para los planes generales de ordenación urbana que actualmente establecen la ordenación de los municipios de Andalucía:

1. Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planes generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.
2. Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planes generales de ordenación urbana sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal.

Dicha revisión o adaptación no se establece como obligación, pero si que se establece en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, un mecanismo que pretende hacer inevitable dicha revisión o adaptación: los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de enero de 2007 no podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Si bien la sección quinta del capítulo IV, del Título I, referido a la innovación de los planes sólo distingue dos especies o supuestos – revisión o modificación– en la invocación de los planes, la Disposición Transitoria Segunda, introduce por tanto un supuesto específico: la adaptación. Es obvio que no se trata de un verdadero tercer género, sino que la adaptación debe hacerse a través de los procedimientos de innovación que la propia LOUA regula.

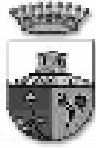


Lo que si es cierto es que se plantea la cuestión de si son válidas cualquiera de las dos fórmulas – revisión o modificación – o si es necesario la que la LOUA prevé para los casos de alteraciones sustanciales de la ordenación estructural: la revisión (art. 37.1 de la LOUA).

Al respecto no hay que olvidar que si bien el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, permite que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones totales o parciales, si exige que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, toda adaptación a la LOUA, tanto si es total como si es parcial, debe hacerse a través de la figura de la revisión.

Por lo demás la propia doctrina de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 24 julio 1986 - RJ 1986\6893 – ha subrayado la justificación de la revisión de los planes, en el marco de la configuración legal del “ius variandi”, en la idea de que el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su vocación normativa u ordenadora no puede tener una permanencia en el tiempo de forma que unos planes suceden mecánicamente a otros anteriores, justificando las nuevas previsiones en las calificaciones anteriores sino que por el contrario, y en cada momento, han de valorarse las circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y que precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovatorias de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento.

En definitiva se comprueba que las novedades jurídicas aparecidas en la regulación de la acción administrativa urbanística aconsejan una revisión total del planeamiento vigente, transformando las Normas Subsidiarias vigentes en un nuevo y novedoso Plan General de Ordenación Urbanística, ya que la propia dinámica del desarrollo edificatorio y los objetivos que se persiguen por parte de las autoridades municipales no admiten soluciones parciales, sino que

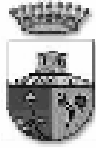


es preciso acudir a soluciones globales e integradores de todo el espacio municipal, aplicando consideraciones de desarrollo sostenible.

Por lo tanto se comprueba que la redacción del PGOU es una necesidad impuesta tanto por la dinámica del municipio como por la normativa, pero a su vez dicha necesidad se convierte en la solución de los problemas, puesto que deberá convertirse en el documento que de respuesta a todas las necesidades-problemas actualmente actuantes en Molina. La propia exposición de motivos de la Ley recoge estas ideas: *“la Ley apuesta por el Plan General de Ordenación Urbanística de cada municipio como el instrumento que, en cada caso, planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos.”*

Las líneas básicas de trabajo que se seguirán en la redacción del PGOU para solucionar los problemas son dos:

1. Análisis ambiental previo. En contra de la costumbre que la Ley de Protección Ambiental ha venido incorporando al acervo cultural de la protección, mediante el análisis de las actuaciones previstas una vez pensadas, este PGOU se regirá por un análisis ambiental previo que sea el que a priori, no después de, determine las capacidades de las distintas partes del territorio para conseguir mayor calidad de vida de los ciudadanos vinculando dicha calidad a la protección de la naturaleza y del medio ambiente y al desarrollo de los equipamientos sociales, y de protección del paisaje y del patrimonio histórico-artístico.
2. Utilización de las dinámicas de crecimiento y del nuevo planeamiento para incrementar las dotaciones. Sin ser insuficientes las dotaciones actualmente existentes en el municipio de Molina, es cierto que resultan mejorable. El contrapunto de la vida rural frente a los grandes núcleos urbanos no debe hacerse a costa de una infradotación de servicios y los espacios públicos, el deseado



equilibrio territorial obliga a un continuo esfuerzo por la equiparación de las dotaciones para conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias y de la recualificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen. Sin lugar a dudas son estos momentos de fuerte crecimiento e intensa demanda de suelo apto para urbanizar los adecuados, previa aprobación de un instrumento de gestión del suelo, para conseguir la mejora de dichas dotaciones.

#### 1.d.- Condicionantes urbanísticos y otras afecciones.

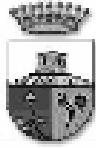
El condicionamiento fundamental es la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Tal como se ha comentado anteriormente, la demanda de suelo por parte de promotores e inversores, junto al elevado grado de desarrollo del planeamiento vigente, Normas Subsidiarias, suponen el eje que condiciona urbanísticamente la redacción del Plan General.

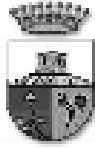
Estas circunstancias, que se han traducido en la solicitud de numerosos convenios de particulares con el Ayuntamiento, representan también aspectos que habrá que tener en cuenta en todo el desarrollo de los documentos de planeamiento.

El marco legal de referencia lo constituye, en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.

A este conjunto se suma la legislación estatal y autonómica siguiente:



- Ley de Evaluación Ambiental estatal y su reglamento.
- Ley de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.
- Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3º del volumen 1 (Memoria) del Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 1987.
- Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Reglamento que la desarrolla.
- Ley 2/92 de 15 de junio Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario.
- Ley 4/89 de 27 de marzo de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres.
- Ley 2/89 de 18 de julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Real Decreto Legislativo 1/01 de 20 de julio por el que aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento que la desarrolla.
- Decreto 189/02 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía así como su normativa de desarrollo.
- Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.
- Ley de 30 de julio de 1987 de transportes terrestres respecto a los ferrocarriles.



1.e.- Contenido de la documentación del Avance.

**DOCUMENTO A: MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN.

- a. Antecedentes y necesidades del nuevo planeamiento.
- b. Criterios y objetivos.
- c. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.
- d. Condicionantes urbanísticos y otras afecciones.
- e. Contenido de la documentación del avance.
- f. Equipo redactor.

2. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DE MOLLINA.

- a. Condiciones geográficas del territorio.
- b. Condiciones socioeconómicas del territorio.
- c. Equipamiento e Infraestructuras.

3. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

- a. Modelo de desarrollo adoptado.
- b. Estructura general y orgánica del territorio.
- c. Avance de la clasificación del suelo.
- d. Descripción de los sistemas generales propuestos.
- e. Los usos globales previstos.

**DOCUMENTO B: PLANOS**

Situación, término e índice de planos.

Topográfico. (5 hojas)

Catastro de rústica. (5 hojas)

Topográfico núcleo. (5 hojas)

Catastro de núcleo. (5 hojas)

Ortofoto. (5 hojas)

Hipsométrico. (5 hojas)

Edafológico.

Geomorfoedáfico.

Orografía.

Litología.

Pendientes medias. (5 hojas)

Red de drenaje. (5 hojas)

Mapa de vegetación

Infraestructuras viarias. (5 hojas)

Resto de infraestructuras. (5 hojas)

Red de abastecimiento en el núcleo. (5 hojas)

Red de saneamiento en el núcleo. (5 hojas)

Alumbrado en el núcleo. (5 hojas)

Pavimentación. (5 hojas)

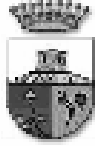
Zonas protegidas.

Mapa de calidad ecológica.

Calidad de vegetación.

Alturas de la edificación del casco. (5 hojas)

Propuesta de ordenación. Catastral. (5 hojas)



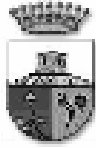
Propuesta de ordenación. Ortofoto. (5 hojas)

**DOCUMENTO C: AVANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

1.f.- Equipo redactor.

Este documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Molina ha sido redactado por el equipo siguiente:

- José Luis Hurtado de Mendoza Navarro, Ingeniero Industrial, ha realizado el estudio de infraestructuras del territorio y coordinado el dibujo de toda la información gráfica.
- Rafael González Gil, Biólogo, y el personal de la empresa Sfera, Proyecto Ambiental, ha realizado el estudio físico del territorio y redactado el avance de Estudio Ambiental.
- Antonio González Fernández y Pedro Blanco Cuenca, Ingenieros Técnico Industriales, han realizado trabajos cartográficos y topográficos.
- Guillermo Hurtado de Mendoza López, Abogado, ha colaborado en el estudio de diversos aspectos legales.
- Mónica Castro Díaz y Concepción García de La Chica Roca, Graduadas en Artes Aplicadas, han realizado la delineación de planos.
- Francisco Javier Hurtado de Mendoza López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, ha sido el Jefe del Equipo Redactor.



## **2.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DE MOLLINA.**

### **2.a.- Condiciones geográficas del territorio.**

En el Documento C: Avance del Estudio de Impacto Ambiental se desarrolla exhaustivamente este apartado, por lo que nos remitimos al citado documento.

### **2.b.- Condiciones socioeconómicas del territorio.**

Mollina, la antigua mollis de la época de los romanos, es ante todo evolución. Nunca un análisis socioeconómico puede ser estático, puesto que nos aportaría tan solo una fotografía anclada en el tiempo, pero en este caso es una necesidad imperiosa abordar cualquier conocimiento de la realidad económica de Mollina con una perspectiva clara y evidente de las altas tasas de crecimiento de los últimos años y de la probable evolución que pueda tener en el futuro.

Consideramos que es el consumo de energía eléctrica el indicador más adecuado para expresar la evolución y desarrollo de la actividad en general de un municipio, teniendo además la suerte de contar con datos estadísticos por municipio de los consumos energéticos.



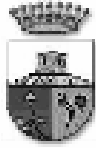
EVOLUCION DEL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE LA POBLACION				
AÑO	CONSUMO (Mw h)	VARIACION	POBLACION habitantes	VARIACION
1993	5.805		3.244	
1994	6.167	6,24%	3.269	0,77%
1995	6.528	5,85%	3.288	0,58%
1996	6.698	2,60%	3.276	-0,36%
1997	7.212	7,67%	3.300	0,73%
1998	7.906	9,62%	3.359	1,79%
1999	8.852	11,97%	3.345	-0,42%
2000	9.848	11,25%	3.416	2,12%
2001	10.128	2,84%	3.439	0,67%
2002	10.206	0,77%	3.514	2,18%
	evolucion		evolucion	
	total.....	75,81%	total.....	8,32%

Fuente I.N.E

Como puede apreciarse en la tabla anterior el incremento del consumo energético es más del 75%, muy por encima al de la población que solo alcanza el 8,32%. Ha sido, sin lugar a dudas, la gran evolución de la actividad económica lo que provoca este incremento. Incremento de la actividad económica que se comprueba por el gran numero de construcciones industriales que se están realizando

Aquella afirmación que decía que Molina constituye un municipio típicamente agrícola del interior, con un peso poblacional de escasa relevancia a escala regional y provincial y con una dinámica socioeconómica muy alejada de los municipios del litoral (frase introductoria del análisis económico en las anteriores Normas Subsidiarias) en cierta forma ha dejado de ser cierta.

Efectivamente nos encontramos ante un municipio en el que el sector primario tiene una gran importancia, como lo demuestra el hecho de que cerca de un 30% de la población activa se halle inscrita en este sector, pero dentro de la población ocupada el sector manufacturero es ya, en estos momentos, el que más trabajo da.



Confirmando la idea expresada en el punto se puede observar el dato del número de licencias para instalaciones de tipo industrial otorgada en los últimos años.

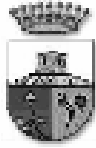
Esta trayectoria no es un hecho aislado de Mollina, más bien forma parte de un despertar industrial que se viene dando en los últimos cinco años en una amplia zona que se extiende más allá de la provincia de Málaga, pero que por centrarlo se puede situar entre Archidona y Fuente de Piedra, teniendo con elemento común y vertebrador el eje de la A-92.

Junto a este despertar de carácter industrial manufacturero el sector turismo viene mostrando con la aparición de algunos campings y la buena evolución de los establecimientos existentes unas potencialidades que hasta hace poco permanecían ocultas.

La calificación anterior que realizaba el análisis económico de las Normas Subsidiarias como de modelo de desarrollo económico marginal en transición, se ha mostrado con la cara más amable que puede reportar este concepto, puesto que efectivamente se ha hecho valer la parte relativa a transición, se ha producido y cumplido una serie de expectativas: mediante un crecimiento de la base poblacional y urbana, cierta diversificación productiva y mayores oportunidades de desarrollo

Sin embargo las líneas de trabajo para promover el progreso en Mollina que se describían en las mencionadas Normas, en gran medida siguen siendo vigentes, pues estas eran:

- Mejorar la calidad de vida de los núcleos urbanos y de los asentamientos rurales.
- Desarrollar políticas específicas de ayudas a las rentas agrarias.
- Aprovechar las oportunidades de desarrollo endógeno que brindan los recursos naturales.



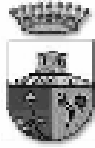
- Posibilitar las condiciones para el desarrollo económico a medio-largo plazo, creando infraestructuras territoriales y económicas.

Para la consecución de estos objetivos es necesario:

- Dotar de infraestructuras y servicios directamente relacionados con actividades productivas del medio rural y urbano: mayor oferta de suelo industrial, adecuada red de infraestructura de transportes, centro de telecomunicaciones, etc.
- Diversificar la economía y mejora tecnológica de los procesos productivos locales. Necesidad de incrementar los ritmos de generación de empleo en actividades no agrarias.
- Promocionar ciclos agroalimentarios: producción agraria, equipos y servicios agrícolas, comercialización e industrialización de la agricultura.
- Estimular la diversificación e incremento de los servicios a las empresas, para el progreso del tejido productivo y su difusión en el territorio; asesorías, empresas de márketing y publicidad, contabilidad e informática; servicios que deben ser promocionados de forma directa (vía agencias públicas de desarrollo), o indirecta, incentivos a la localización, cesiones de suelo o locales, etc.
- Mejorar la cualificación de la fuerza de trabajo, conectada con las actividades económicas predominantes y de futuro, como son las agroalimentarias.

Para todo ello el planeamiento urbanístico a realizar debe prever:

- Equipamientos.
- Estructura física y dotaciones económicas específicas.
- Espacio Urbano competitivo.



### **Los sectores económicos.**

#### **- Sector primario.**

Como ocurre en el análisis de otros aspectos que configuran la realidad de Molina, nos encontramos con el problema de las diferencias entre los datos de las distintas fuentes de información, de ahí que como hemos hecho con la población, indiquemos en cada cuadro, la fuente concreta de la que proceden los datos. En las tablas que se ofrecen a continuación todos los datos han sido extraídos del SIMA del Instituto de Estadística Andaluz.

Pertenece Molina a la comarca Agrícola-ganadera Norte de Antequera. Del total de superficie de explotaciones censadas, el 74% de ellas están labradas mientras que la media provincial se sitúa en torno al 47% lo que indica claramente que nos encontramos ante un municipio con una importancia agrícola importante.

<b>SUPERFICIE TOTAL DE LAS EXPLOTACIONES (Ha.)</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>TIERRAS LABRADAS</b>	<b>MATORRALES Y PASTIZALES</b>	<b>ESPECIES ARBÓREAS FORESTALES</b>	<b>OTRAS TIERRAS</b>
7.400	6.043	295	948	114

*Datos año 2002*

#### **a) Tamaño de las explotaciones y régimen de tenencia.**

En cuanto al tamaño de las explotaciones, vemos como la mayor parte se concentra en el intervalo entre las 0 y 5 Has., pero en los otros intervalos se concentra una cantidad de superficie mucho más importante, por lo que podemos decir que en su mayor parte la superficie agrícola se encuentra concentrada en medias y grandes explotaciones.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOLLINA

<b>Nº DE EXPLOTACIONES, PARCELAS, UNIDADES GANADERAS, UNIDADES TRABAJO-AÑO</b>					
<b>Nº DE EXPLOTACIONES</b>			<b>Nº DE PARCELAS</b>	<b>UNIDADES GANADERAS</b>	<b>UNIDADES TRABAJO-AÑO</b>
Total	Con Tierras	Sin Tierras			
420	418	2	2.092	390	390

*Datos año 1999*

<b>Nº DE EXPLOTACIONES SEGÚN SUPERFICIE TOTAL (Ha.)</b>					
<b>Nº de Explotación con tierras</b>	<b>0,1 a 5</b>	<b>5 a 10</b>	<b>10 a 20</b>	<b>20 a 50</b>	<b>50 o más</b>
420	223	77	63	33	24

*Datos año 1999*

<b>Nº DE EXPLOTACIONES SEGÚN SUPERFICIE TOTAL (Ha.)</b>					
<b>Nº de Explotación con SAU</b>	<b>0,1 a 5</b>	<b>5 a 10</b>	<b>10 a 20</b>	<b>20 a 50</b>	<b>50 o más</b>
418	222	77	62	34	23

*Datos año 1999*

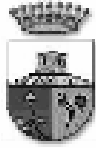
El régimen de tenencia de las explotaciones que predomina es la propiedad, con una muy pequeña parte de superficie arrendada.

b) Cultivos y aprovechamientos.

<b>APROVECHAMIENTO DE LAS TIERRAS LABRADAS (Ha.)</b>				
<b>Herbáceos</b>	<b>Frutales</b>	<b>Olivar</b>	<b>Viñedo</b>	<b>Otras Tierras labradas</b>
1.386	201	3.654	708	3

*Datos año 1999*

En las Normas Subsidiarias anteriores a esta propuesta utilizaba cifras del año 1989 y había 2.171 Has. de tierras labradas dedicadas a los cultivos



herbáceos; puede comprobarse por tanto que se ha producido un retroceso de estas tierras fundamentalmente por el crecimiento que han tenido: por un lado el olivo, cultivo estrella en toda Andalucía en esta última década, y por los viñedos, que tienen un propicio lugar en Mollina para la producción de los vinos con denominación de origen Málaga.

Los actuales herbáceos son cereales en secano, trigo, cebada, avena y otros cereales; el girasol también ocupa una superficie importante, según datos de la Consejería de Agricultura y Pesca.

c) Ganadería.

<b>UNIDADES GANADERAS POR TIPO</b>						
<b>BOVINOS</b>	<b>OVINOS</b>	<b>CAPRINOS</b>	<b>PORCINOS</b>	<b>AVES</b>	<b>EQUINOS</b>	<b>CONEJAS MADRES</b>
245	990	1.585	14	44.760	43	10

*Datos año 1999*

De este cuadro se deduce la importancia de la ganadería bovina, caprina y de aves, y el gran incremento que ha tenido respecto a las cifras utilizadas en la anterior Norma de databan del año 1989.

d) Maquinaria.

El nivel de mecanización respecto de nuestra Comunidad Autónoma, según se puede ver con la evolución habida entre los años 1989 (ver anteriores Normas) y las del año 1999 es medio.



<b>MAQUINARIA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA EXPLOTACIÓN (Nº MÁQUINAS)</b>			
<b>TRACTORES (RUEDA O CADENA)</b>	<b>MOTOCULTORES MOTOCOSECHADORAS MOTOAZADAS MOTOFRESADORAS</b>	<b>COSECHADORAS</b>	<b>OTRAS MÁQUINAS</b>
215	65	6	18

*Datos año 1999*

e) Mano de obra.

Según puede observarse la evolución de la población desempleada formada por trabajadores eventuales ha pasado de 415 en el año 2000 a 347 en el año 2003. Evidentemente este descenso no obedece a mayores necesidades de mano de obra, como es sabido por todos con el tipo de agricultura que impera en Mollina y la mayor mecanización producida en estos últimos años es de tendencia descendente, sino por el despunte que ha tenido tanto la industria manufacturera como la construcción que han permitido que parte de la mano de obra excedentaria se coloque en estos sectores que reportan mejores ingresos y comodidades para los trabajadores. También habrá ayudado la jubilación de parte de la mano de obra subsidiada.

f) Conclusión.

La evolución ocurrida en estos 10 años seguirá produciéndose y probablemente se produzcan problemas, como están ocurriendo en otras zonas de Andalucía, de falta de mano de obra para realizar las tareas que generan mayor carga de trabajo en poco tiempo como puede ser la recolección de la uva y de las olivas.



- Sector industrial.

La oferta se localiza fundamentalmente al Oeste del casco urbano en torno al eje que de la N-334.

En los diferentes sectores se han asentado industrias poco contaminantes y de escaso impacto ambiental, incluso en algunas de las actuaciones, recogidas en el apartado Iniciativas de Planeamiento, se tolera el uso residencial.

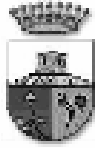
La calidad de la urbanización es en general mediocre presentándose deficiencias a nivel de infraestructuras y de equipamiento, siendo el Polígono Municipal es que mejores condiciones presenta.

La oferta existente a partir de las anteriores Normas Subsidiarias se encuentra muy colmatada, y creemos necesaria la creación de suelo industrial que concentre la industria-almacén que en el casco urbano se interfiere con el uso residencial y que sirva para incentivar el sector industrial tanto a nivel local como comarcal así como las nuevas demandas de asentamiento industrial que tienen mayor dimensión que la anteriormente indicada.

Es necesario que este planeamiento que se propone sea un elemento coadyuvante para la implantación de la industria, especialmente aquella que presenta mejores posibilidades como aquella que tiene que ver con la construcción y con los transformados agropecuarios.

- Sector servicios.

Este Sector también ha experimentado un crecimiento en cuanto al porcentaje de población ocupada que le corresponde.



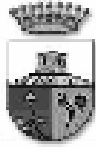
Dada la multitud de actividades que abarca y su dificultad para definir las dentro de una rama de actividad determinada, la mayor parte de la población ocupada la encontramos en lo que denominamos otros servicios (servicios domésticos, religiosos, peluquerías, estudios fotográficos, talleres de reparación, etc.), es decir las ramas profesionales que exigen una menor cualificación de la mano de obra.

Dejando a un lado las actividades citadas es la rama de transportes y comunicaciones la que más población ocupa, seguida de la banca, seguros y servicios a la empresa y la enseñanza.

La gran cantidad de actividades que se encuadran en este sector, junto con la escasa cualificación exigida en algunas de ellas, hace que sea en este sector donde se concentre el mayor número de parados, alcanzando una media del 36%.

Como conclusión se puede indicar que el desarrollo del sector terciario debe ser paralelo a la dinamización y diversificación de la economía, fundamentalmente de la industria tanto local como comarcal, lo que incidiría en el crecimiento de los servicios más cualificados para las empresas.

Frente a ramas de actividad consolidadas, como la de la enseñanza, aunque ésta se debe potenciar con una mejora de los equipamientos, existen otras con posibilidades de desarrollo, pero cuya implantación en la actualidad es escasa, salvo el camping de los carromatos y el de Zaido, nos referimos en concreto al turismo. Las potencialidades para el desarrollo turístico de ciertas zonas del término municipal, no deben ser desaprovechadas siempre y cuando las iniciativas sean compatibles con la protección de un medio físico



que constituye, no sólo el soporte físico de las actividades, sino también el principal atractivo para el desarrollo de las mismas.

- Sistema Productivo.

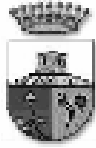
Mollina constituye un centro Básico de carácter semirural, es decir con una fuerte presencia de actividades productivas agrícolas-ganaderas, en las que se encuentra ocupadas el 30 % de la población activa del municipio, pero siendo la rama de la industria manufacturera la que mayor cantidad de mano de obra absorbe.

Las limitaciones del sistema productivo se hallan en todos los sectores:

En el sector agrario, en las propias estructuras agrarias, con escasa diversidad productiva y falta de articulación con el resto de los sectores económicos, así como un bajo nivel de mecanización, aunque con tendencia creciente.

El sector industrial presenta una evolución muy positiva absorbiendo parte de la mano de obra excedentaria del sector agrícola, siguiendo un ritmo paralelo al de toda la comarca que a partir del eje dinamizador de la A-92 está transformando las estructuras productivas tradicionales de la comarca

También es importante la búsqueda de alternativas a los sectores productivos más tradicionales, aprovechando las potencialidades que el medio físico presenta.



## 2.c.- Equipamiento e infraestructuras.

### C.1 EQUIPAMIENTOS.

#### Equipamiento de salud.

Desde el punto de vista sanitario Mollina pertenece a la Comarca de Antequera, subcomarca de Antequera, correspondiéndole al municipio un Centro de Salud.

#### Equipamiento educativo.

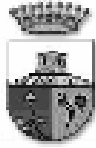
Actualmente en Mollina existen dos centros educativos de enseñanza reglada, uno de enseñanza básica y otro de secundaria. Los profesores son respectivamente 23 y 19.

Otros centros. No existen centros de Formación Profesional. Recientemente se creó un centro de educación de adultos que da clases a 42 alumnos.

Puede decirse que en Mollina no existe problema de escolarización. En el municipio casi no existe diseminado.

#### Equipamiento recreativo, cultural y deportivo

- Cine: el antiguo situado en calle Horno ya no está en servicio.
- Biblioteca: salón cedido por la Caja de Ahorros de Ronda, situado en la calle Carretero con capacidad para 30 personas.
- Campo de Fútbol: de propiedad municipal, situado en paseo de las Acacias, tiene vestuarios y está vallado.



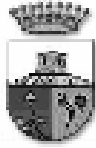
- Polideportivo: en el grupo escolar.
  
- Piscina, tiene dos
  
- Casa de Cultura.
  
- Hogar del Jubilado.

### Equipamiento religioso

Hay una iglesia parroquial, asistida por un párroco que vive en Antequera y otra iglesia en mal estado en el lugar donde antes estaba la guardería.

### Equipamiento publico-administrativo

- Casa Consistorial: se construyó en el año 1984 y actualmente resulta muy pequeña para todas las funciones que debe y quiere desempeñar el ayuntamiento..
  
- Matadero.
  
- Guardia Civil: Casa cuartel con 8 viviendas, de las cuales solo se utilizan 6, el jefe de línea y un guardia civil viven fuera de la Casa Cuartel en 2 casas cedidas por el Ayuntamiento en el mismo sitio donde están las casas de maestros.
  
- Mercado: situado en la calle del mercado, tiene 8 puestos en buenas condiciones de los cuales solo se utilizan 4.
  
- Recogida de Basuras: una concesión del Ayuntamiento, la realiza un tractor con dos empleados.- Vertedero controlado de carácter comarcal en Valsequillo.



- Correos: estafeta, situada en plaza de Las Flores, atendida por un funcionario y un cartero; hay que desplazarse a Fuente de Piedra ya que no existe servicio telegráfico.

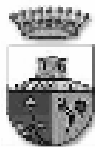
- Cementerio: a la salida del pueblo por la plaza alta, está en buenas condiciones.

## C.2) INFRAESTRUCTURAS

### Red viaria

La red viaria del Término Municipal está constituida por la siguientes carreteras y vías pecuarias:

- A-92: Sevilla-Granada-Málaga. Red Andaluza.
- N-334: Sevilla-Málaga. Perteneciente a la Red Nacional Básica, con una longitud dentro del T.M. de 9,200 Km., que se integra en los accesos a Mollina.
- MA-702: De los Carvajales a Alameda, perteneciente a la Red Regional, con una longitud en el T.M. de 5,500 Km.
- MA-703: Ramal de la MA-702 a Mollina, dependiente del MOPU y propuesta su pase a la Diputación Provincial, con una longitud de 6,750 Km.
- MA-704: Ramal de la CN-334 a Mollina, dependiente del MOPU y propuesta su pase a la Diputación Provincial, con una longitud de 0,500 Km.
- MA-711: Enlace de la CN-331 con la CN-334, perteneciente a la red del MOPU y propuesta su pase al Ayuntamiento, con una longitud de 2,500 Km.
- MA-708: Enlace de la N-331 con la MA-702, a cargo de la Diputación Provincial, con una longitud en el T.M. de 2,750 Km.
- MA-715: Enlace de la N-331 con la MA-704, dependiente de la Diputación Provincial, con una longitud de 4,500 Km. en el T.M.
- MA-707: Enlace de la MA-702 con Alameda, a cargo de la Diputación Provincial y propuesta su paso al Ayuntamiento, con una longitud en el T.M. de 0,500 Km.

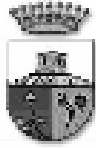
VÍAS PECUARIAS

Nº	D E N O M I N A C I O N	Ancho (m)	long.(m)
1	Cañada Real de Granada	75,22	3.000
2	Cordel de Alameda a Antequera	37,61	9.200
3	Cordel de Almasan a Molina	37,61	7.600
4	Cordel de Sevilla a Málaga	37,61	2.500
5	Cordel de Santillan a Leiva	37,61	7.000
6	Cordel de Santillan a Molina	37,61	9.600
7	Vereda del Palomar	20,89	3.700
8	Vereda de la Coronela	20,89	3.700
9	Vereda del Juncal	20,89	4.500
10	Abrevadero Fuente de Santillan	65 a.	

La A-92, que sustituye a la N-334, permite una rápida comunicación con Sevilla, Granada y Málaga.

La N-334 queda integrada en el acceso al pueblo. Del resto de las carreteras asfaltadas, las MA-702, MA-703 y MA-708, en general están en buen estado. Todas estas carreteras tienen en común calzadas de unos 6 m. de anchura, y ausencia de señalización horizontal.

La MA-707, MA-711 y MA-715 se encuentran en estado terrizo o con un pavimento tan deteriorado que no merece tal nombre, observándose restos de haber tenido un firme de piedra partida recibada. También se encuentran sin pavimentar los tramos de vías pecuarias que no coinciden con alguna carretera, y



el resto de los caminos vecinales, siendo su estado malo en general, sobre todo en épocas de lluvias.

Red viaria urbana.

La red de calles se apoya fundamentalmente en un eje de Sur a Norte, que une la CN-334 con el Barrio del Cerrillo, constituido por las calles Real, Carreteros y de la Sierra de la Camorra. Como vías de penetración desde la carretera MA-703 tenemos la calle Humilladero y la calle Sevilla, esta última coincide con la vía pecuaria "Vereda del Palomar". Por último, los accesos desde la carretera MA-715 se realizan a través de la prolongación de la calle Antequera, calle Alameda y prolongación de calle Cañada, que actualmente son caminos vecinales.

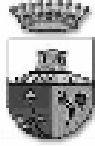
El estado de pavimentado en general es bueno estando pavimentado prácticamente todo el casco urbano. Restan por pavimentar algunas zonas más alejadas del centro.

Los porcentajes aproximados de los tipos de firmes empleados, son los siguientes:

Hormigón en masa .....	15%
Pavimento asfáltico ..	75%
Sin pavimentar (terrizo) .....	10%

Las necesidades más importantes se reducen a la pavimentación de las calles que aún no lo están, y que pueden apreciarse en los planos con un color rojo.

Como actuaciones de afirmado, aunque menos urgentes que las anteriores, es el acondicionamiento de los accesos al núcleo desde la carretera MA-715, al sur del mismo.



Tráfico y transporte

A excepción de la A-92, de Sevilla a Málaga, el resto de las carreteras dentro del término tienen una I.M.D. menor que 500 vehículos, por lo que los problemas de tráfico a nivel municipal no presentan problemas.

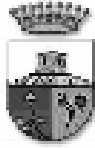
La comunicación de Mollina con las diferentes poblaciones de la comarca es buena, que se potenciaría con la pavimentación de la MA-715 que enlaza con la CN-331 de Córdoba a Málaga y que en breve espacio de tiempo será convertida en autovía.

El acceso al núcleo se realiza por las carreteras antes descritas, no planteando problemas en cuanto a circulación, para continuar a través del casco por las calles colectoras, que permiten la circulación en ambos sentidos.

La red de calles tiene una anchura suficiente para permitir el aparcamiento sin problemas.

El transporte de mercancías se genera como consecuencia de la actividad agrícola e industrial de la zona, utilizando normalmente las carreteras que conectan con la A-92. En esta conexión destaca la N-334 que actúa como gran carretera de servicio para distribuir los tráfico generados hacia la A-92, puesto que tiene un doble enlace con esta, uno de ellos a la altura del Hotel Zaido y otro a 4 km. en sentido Sevilla.

En cuanto al transporte de viajeros, solamente existe el servicio interurbano, realizado por las diferentes líneas que pasan por Mollina con destino a otras poblaciones. La frecuencia de paradas es de hora en hora, tanto de ida como de vuelta hacia Antequera.



El transporte privado cumple las mismas funciones que el público, viajando preferentemente a Antequera, La Roda, Málaga, Alameda, Puente Genil y Lucena.

El ferrocarril se emplea generalmente para desplazamientos de largo recorrido, utilizando la estación de Bobadilla. Para viajes a Málaga se utiliza la estación de Fuente de Piedra.

### Abastecimiento

El agua para el abastecimiento se toma del nacimiento de Santillan, mediante una captación en pozo, situado en la margen derecha de la carretera MA-703 a la altura del P.K. 4, desde el que se impulsa hasta un depósito elevado de 630 m<sup>3</sup> de capacidad, situado también en la margen derecha de la citada carretera a la altura del P.K. 2. El depósito de agua tiene pequeñas fugas y está situado aproximadamente a la cota 490..

Posteriormente a estos sondeos, en los años 1997 y 1998 la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial realizaron un nuevo sondeo a unos 600 metros de los de Santillán, con más profundidad que estos y desde ahí se bombea a un nuevo depósito colocado a la cota 530 que conecta con la red municipal.

El estado de la red de abastecimiento es solo aceptable, centrándose los problemas fundamentalmente en la mayor presión que tiene que soportar las canalizaciones interiores (algunas de muchos años) por la nueva disposición del nuevo depósito, a cota superior al depósito elevado.

La cloración se realiza mediante un dosificador de cloro gaseoso, controlándose diariamente mediante análisis farmacéutico.



Desde los depósitos reguladores, antiguos y nuevos, parten unas arterias principales de fibrocemento y 200 mm. de diámetro y de fundición dúctil de 250 mm de diámetro respectivamente, que se unen en una sola para penetrar en el casco urbano y desde ahí ramificarse y llegar hasta puntos tan extremos como algunas naves de la N-334, situadas a más de 4.800 metros.

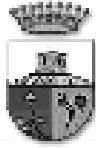
El sistema de distribución puede considerarse ramificado, obedeciendo a que la población se encuentra muy extendida y con grandes huecos interiores sin consolidar por la edificación, sin embargo en la zona central del casco se suele cerrar la red de distribución firmando la malla correspondiente. Sería muy conveniente que con las ampliaciones de las zonas urbanas se fuera creando una malla que cierre todos los extremos que ahora solo reciben agua por una sola conducción muy larga, con el inconveniente que tiene esto de cara a la seguridad de funcionamiento del servicio.

### Saneamiento

El sistema de saneamiento empleado es el unitario, discurriendo las aguas residuales y pluviales por el mismo conducto. Las tuberías son de hormigón vibrado con diámetros interiores comprendidos entre 0,20 m. y 1,0 m.

En general el funcionamiento de la red de saneamiento es bueno, si bien en la zona Norte (Barrio Capilla, Crujía y Cerrillo) existen algunas viviendas sin enganchar y el diámetro es 0,20 m. escaso para un futuro si se consolidan los huecos existentes entre barrios. La ausencia de absorbedores de calzada es una constante en la red viaria actual.

Históricamente Molina tenía dos vertidos uno más al Norte, pero siempre por el lado Este, a unos 200 metros de la calle Alameda y otro paralelo a la N-334. A finales de los años 90 se prolongaron hasta conducirlos a un único punto en un ramal del arroyo la Zanjilla.



Recientemente desde la Consejería de Obras públicas y Transportes se ha redactado el proyecto de depuradora de aguas residuales que consiste en prolongar los dos colectores que llegan al arroyo La Zanjilla hasta unos terrenos situados en el pago conocido como Las Almenillas.

Entre las mejoras más urgentes a realizar se encuentran:

- Ejecución de las obras propuestas en el proyecto mencionado.
- Construcción de absorbedores de calzadas en la red viaria del núcleo.
- Ir convirtiendo poco a poco la red en separativa.

### Basuras

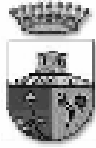
La recogida de basuras se realiza tres veces por semana. Se estima que la cantidad de basuras recogidas anualmente es del orden de las 1.000 Tm. El sistema de eliminación empleado es el transporte hasta vertedero controlado en la zona conocida como Valsequillo.

Los productos de derribos y restos de obras son retirados por las propias empresas constructoras y transportados al vertedero.

### Energía eléctrica y alumbrado público

A nivel de Término Municipal existen tres líneas de Alta Tensión, que son las siguientes:

- Línea de transporte de 380 Kw., que cruza la CN-334 de Sevilla a Málaga a la altura del P.K. 146, en dirección Norte.



- Línea de 66 Kw, que desde la subestación de Antequera se dirige hacia la de Humilladero, recorriendo el término sensiblemente paralela a la CN-331, por el Oeste hasta la altura de Molina, para cruzarla por el P.K. 141.

- Línea de 25 Kw. que desde la subestación de Antequera llega a Molina, siguiendo un trazado paralelo al de la carretera nacional, por el Este, para alimentar los centros de transformación, desde donde parten dos ramales, uno en dirección a Humilladero y otro hacia un entronque existente en la intersección de la MA-715 con la CN-331 de Córdoba a Málaga.

El núcleo tiene una buena dotación de alumbrado, en el plano correspondiente se incluyen cuales son las calles que tienen este servicio

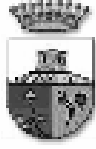
### Población y vivienda

A la hora de cualquier estudio de población, el primer problema que encontramos es el de las fuentes de información y la falta de coincidencia en muchas ocasiones en las cifras oficiales.

Hemos basado nuestro estudio en los datos del Censo de Población de 2001, en las rectificaciones del Padrón Municipal de habitantes así como elaboración propia en la Diputación de Málaga.

Algunos de estos, no son como hemos indicado coincidentes, por lo que a la hora de comentar cualquiera de los cuadros que a continuación presentamos haremos referencia a las fuentes de las que esos datos proceden.

Por otra parte algunos de los datos que presentamos adquieren mayor significación sobre todo si los comparamos con datos comarcales y provinciales, de ahí, que éstos se hayan incluido. Como hemos indicado anteriormente han sido varias las propuestas de comarcalización hechas para Andalucía, por lo que hemos incluido datos tanto de la Comarca de Antequera,



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOLLINA

---

en la que según algunas propuestas quedaría incluido Molina, como de la que según las Bases para la Ordenación del Territorio de Andalucía.



### **3.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.**

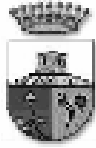
#### **3.a.- Modelo de desarrollo adoptado.**

El modelo de desarrollo adoptado está sustentado en dos pilares:

- Preservación de los valores ambientales con el aprovechamiento de los mismos en pro de un desarrollo sostenible y de la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos de Molina así como de aquellos que, atraídos por este modelo de desarrollo y el entorno generado, decidan instalarse en el término municipal.
- Aprovechamiento de las inercias inversoras que está generando la A-92 para provocar un desarrollo económico, que permita un crecimiento acorde con los valores expresados en el punto anterior y que a su vez genere recursos públicos para mejorar la dotación y calidad de los servicios públicos y los equipamientos sociales y de toda índole así como servir para la aplicación de políticas de viviendas públicas que no excluyan a los más desfavorecidos.

Se ha comprobado en el análisis socioeconómico del municipio como se está produciendo en los últimos años una progresiva disminución de la mano de obra agrícola con su trasiego hacia otros sectores, especialmente la industria manufacturera. El modelo de desarrollo propuesto debe perseguir profundizar en esta línea mediante:

- La mecanización más intensiva de la actividad agrícola.
- Sustitución de los cultivos tradicionales no competitivos por otros que tengan mejores perspectivas como la agricultura ecológica, implantación de variedades de uva de alta calidad para la fabricación de vinos de mesa, etc.
- Introducir dentro de la esfera agrícola otras actividades ajenas a la esencia del sector pero que permiten complementar los ingresos y poner



en valor los atractivos propios de la zona como pueden ser el turismo rural, las granjas escuelas, etc.

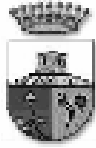
El modelo de desarrollo, que como se ha indicado, debe permitir un amplio asentamiento de la industria, limitará esta a sectores no contaminantes y que tengan el menor consumo de materia prima prevaleciendo aquellas que generen mayor valor añadido.

Como es lógico este modelo económico proyecta un modelo territorial que se expresa en consonancia fundamentalmente por los siguientes aspectos:

- Permitir el ensanche del pueblo actual preservando las condiciones de vida tradicionales y dotándole de altos niveles en los servicios públicos.
- Generar nuevas zonas residenciales más alejadas del centro de la población con hábitos de vida más actuales (menos vecindad y más utilización del coche) para nuevos mercados no solo nacional.
- Expandir la zona industrial diferenciando los usos: aquellas industrias más fácilmente integrables en un entorno urbano situadas al Norte de la A-92 pero separadas de las zonas residenciales y las industrias más pesadas y que precisan mayores volúmenes de elementos de transporte al Suroeste de la A-92.
- Perimetrando las zonas urbanizables se crearán nuevos entornos que compaginen el entorno natural y campestre con la cercanía al núcleo prestador de servicios que será Mollina pueblo. Dentro de este apartado nos referimos al campo de golf propuesto y a los “Campings” incluidos en este avance.

### 3.b.- Estructura general y orgánica del territorio.

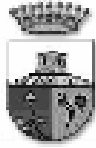
Será evidentemente la redacción del Plan General el que podrá definir convenientemente la estructura general y orgánica del territorio acorde con una adecuada y completa clasificación del suelo. Sin embargo el armazón, la esencia, de dicha estructura si está definido en el avance.



El término municipal queda estructurado en cuanto a comunicaciones por la A-92, eje fundamental que vertebra el término municipal y en el que se sustenta el previsible desarrollo económico. Junto a esta autovía, la N-334 actúa como vía de servicio de gran capacidad para permitir la conexión de los flujos interiores del espacio urbano-industrial de Molina hacia la autovía.

Junto a estas vías, y en un segundo orden, la carretera de Molina a Humilladero y Alameda (prolongación de la N-334 y la MA-702 más la MA-703 respectivamente) constituyen dos redes esenciales que deberán ser mejoradas y potenciadas puesto que están llamadas a ser la salida natural de los industriales asentamientos, también con magníficas perspectivas al igual que Molina, ya mencionados de Humilladero y Alameda.

La MA-711 se ha considerado que no será eje fundamental en la estructura general de Molina, a pesar de ser la que une a esta población con la N-331 (Antequera-Córdoba) y salida natural hacia el Norte de España. Esta consideración se basa en el hecho de que la N-331 se convertirá en poco espacio de tiempo en una autovía y es improbable que se realice un enlace en la intersección de estas dos vías por la cercanía del nudo de comunicaciones que se formará en el actual cruce de la N-331 con la A-92.. Este razonamiento que es evidente en la MA-711 no resulta tanto en la MA-715, que tiene su intersección con la N-331 a 8 km. La situación queda dudosa puesto que la conexión con la N-331 siendo por la A-92 desde Molina obliga a un recorrido de 18 km y un tiempo aproximado de 10 minutos, frente a un recorrido de 11 kms pero por una carretera de peor trazado. Sería necesario convertirla en una vía con una velocidad específica de 90 km/h para que fuera interesante esta opción, cuestión esta que creemos no será considerada por los responsables de carreteras y por lo tanto dentro de esta propuesta de planeamiento, con un plazo de vigencia previsto de 8 años no se considera.



En otro nivel, pero no menos importante, el territorio también queda estructurado por las vías pecuarias, las cuales se detallan en la información territorial de este documento. Estas vías pecuarias constituyen un elemento esencial de la estructura que se propone en este avance, puesto que constituirán los elementos esenciales que comunicarán los valores ambientales con la ciudadanía mediante vías verdes.

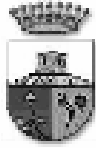
En cuanto al abastecimiento y la necesidad de garantizar la calidad de los recursos, instaurará una pieza esencial en el territorio alrededor de la Camorra de Molina, puesto que estará protegida para conseguir el objetivo indicado.

Al igual que el abastecimiento, con el saneamiento estructurará el territorio pensando en la sostenibilidad y la regeneración de los recursos mediante la depuración hasta tratamiento terciario de las aguas residuales.

Junto a esta estructura, el avance propone que la expansión y los nuevos suelos urbanizables se sitúen por ampliación de los existentes y fundamentalmente dirigidos hacia el espacio entre el núcleo actual y el Molino de Zaido. Diversificando los usos residencial e industrial a un lado y otro de la N-334, y dentro del industrial separando las actividades más pesadas al Suroeste de la A-92 y los restantes entre la A-92 y la mencionada N-331.

### 3.c.- Avance de la clasificación del suelo.

A la vista del desarrollo del suelo incluido en las Normas Subsidiarias, de las aportaciones y solicitudes ciudadanas y de las indicaciones que al respecto han dado los representantes municipales, se ha procedido a una propuesta de clasificación del suelo que, de forma global, es la siguiente:



*Suelo Urbano Consolidado.*

Aparte del ya existente en las Normas y del consolidado durante el período de vigencia de estas, se han incluido algunas zonas lindantes con el casco antiguo así como un camping situado al norte junto a la carretera a Alameda, ya existente, y un complejo hotelero y camping, también existente, junto a la antigua carretera nacional que hoy une la autovía A-92 con el núcleo de población. De igual manera se ha considerado suelo urbano consolidado parte del polígono industrial, en construcción, situado junto a la A-92 junto a la salida hacia Mollina.

*Suelo Urbano No Consolidado.*

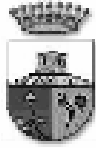
Como consecuencia de crecimientos incompletos en el interior del casco urbano, han quedado algunas zonas, que si bien integradas en la trama urbana, adolecen de falta de algunos servicios básicos.

*Suelo Urbanizable Ordenado.*

Como antes se comentaba, la demanda de los promotores se traduce en una fuerte componente de suelo ordenado dentro del total urbanizable que se consigna, suelo que en caso de aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación será muy en breve acometido.

En esas condiciones se han incluido para un futuro uso industrial dos grandes zonas: una junto a la autovía A-92 al sureste del núcleo urbano y otra, también junto a la autovía, al oeste del núcleo, representando entre ambas el desarrollo de una gran superficie de terreno.

Por otra parte, y para uso residencial, se incluyen zonas que aproximadamente rodean al núcleo urbano más una zona en las estribaciones



de la sierra de Mollina (fuera de la zona de protección) que en el futuro conectará todos los servicios desde el término municipal de Humilladero.

El total de suelo ocupado por este tipo de suelo se expresa más adelante.

#### *Suelo Urbanizable Sectorizado.*

Teniendo en cuenta la demanda actual de terreno, se propone clasificar como suelo urbanizable los sectores que rodeando a las edificaciones ya existentes darán continuidad al entramado urbano, una vez consolidados los terrenos ordenados del apartado anterior.

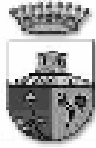
Para ello y con diferentes usos, se incluyen las zonas que pueden verse en los planos de ordenación, algunas de las cuales contienen más de un sector de actuación como ya se expresará en el Plan.

Los usos principales son Residencial e Industrial, si bien existen también zonas para equipamientos y en particular un campo de golf que será regado mediante reutilización de las aguas de la Estación Depuradora (futura construcción).

En la zona norte del término municipal se han propuesto tres zonas, que tomarán todos los servicios del municipio de Alameda, constituyendo más una prolongación de dicho municipio que del que se ordena.

#### *Suelo Urbanizable No Sectorizado.*

Con el objeto de dar continuidad a los terrenos que se incluyen en el Plan (excepción hecha de los futuros polígonos industriales), pero teniendo en cuenta el posible desarrollo del urbanismo en Mollina, se prevén tres zonas de suelo clasificado como urbanizable sin sectorización que harán las veces de



reserva más probable de suelo para evitar futuros crecimientos indiscriminados o poco controlados, señalando de esta manera las zonas de un posible crecimiento ulterior.

*Suelo No Urbanizable.*

Se considerará como no urbanizable el resto del territorio municipal, habiendo en la actualidad dos zonas de protección: una que cubre la sierra de Molina y sierra de La Camorra, y otra, situada al sureste del núcleo, en la zona conocida como el Salitral y que se pretende descalificar en el presente Plan, por carecer de justificación.



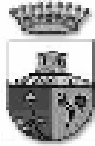
*Superficies afectadas por el Plan.*

SUELO URBANO

Referencia	Superficie (m2)		USO
	Consolidado	No consolidado	
6	6,097.12		R
7	12,924.51		R
9	7,682.33		R
11	42,492.62		E
15	1,000.00		R
18	4,221.01		I
19	1,279.31		I
20	838.58		I
21	2,510.21		R
22	1,985.72		R
23	2,304.05		R
55	59,849.88		E
63	102,861.67		E
64	47,649.10		E
66	236,634.75		I
68		4,150.28	R
69		7,983.84	R
73	51,369.15		I
76	55,092.41		R
83		3,082.61	R
84	172,582.20		I
Núcleo	1,162,977.85		
Subtotales	1,972,352.45	15,216.73	
Total URBANO	1,987,569.18		

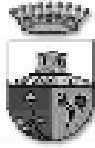
SUELO URBANIZABLE

Referencia	Superficie (m2)			USO
	Ordenado	Sectorizado	No sectorizado	
1		128,866.12		R
2		233,086.54		R
3		143,801.07		I
4	87,489.00			R
5		191,402.82		ET
8		300,044.14		R
10		83,145.92		R



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOLLINA

12		15,133.27		R
13	76,966.75			R
14		94,574.26		R
25		18,734.55		R
26	23,272.72			R
27		34,581.82		R
28		45,347.44		R
29	282,888.39			R
30		24,319.53		E
31	53,756.75			R
32	27,851.53			R
33	94,969.43			R
34		89,515.59		R
35			547,183.64	
36	200,543.17			R
37		74,245.41		R
38		73,212.17		R
39		48,638.24		R
40	160,406.49			I
41	71,585.24			R
43		10,050.34		I
44	115,083.39			R
45		127,100.35		I
46		89,809.25		I
47		45,543.56		I
48	803,497.38			I
49		159,537.47		I
50		9,730.07		I
51	484,295.51			I
52	357,809.42			I
53		101,899.04		I
54		536,677.89		R
56		24,070.19		E
57			177,468.83	
58	335,486.11			I
59			182,059.60	
60		108,548.20		R
62		1,328,988.73		T
65	306,230.71			I
16	93,680.40			R
17	42,168.71			R
67		31,924.62		R
70	4,234.00			R
71	36,625.00			R
72	15,508.19			R
74	18,832.72			I
75	13,779.07			R
79		18,056.37		E
80			87,828.69	
81			66,502.98	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOLLINA

82	102,302.52			R
86		47,212.67		R
Subtotales	3,809,262.59	4,237,797.63	1,061,043.74	
Total URBANIZABLE	9,108,103.96			

3.d.- Descripción de los Sistemas Generales propuestos.

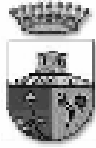
Dentro de los Sistemas Generales, los destinados a equipamientos educativos, sanitarios, etc. quedan englobados dentro del núcleo. Las nuevas necesidades que el crecimiento procure serán más adelante estudiadas conforme a los informes sectoriales que se unan al Plan.

En cuanto a infraestructuras de comunicación, el núcleo y los terrenos que se clasifican están ya de hecho bien comunicados. Es más, en la propuesta de suelos se ha tenido en cuenta este dato, de manera que han primado desarrollos que en la actualidad ya están bien dotados de estas infraestructuras.

En cuanto a infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, se construirán conforme se desarrollen los suelos depurándose las aguas en la EDAR de próxima construcción.

Las aguas pluviales, problema tradicional de los terrenos cercanos a la antigua carretera nacional se resuelve mediante la construcción de un gran colector que, captando las aguas provenientes de las cuencas adyacentes, desaguará los caudales al arroyo de la Zanjilla - Berdún. En la actualidad los proyectos del mencionado colector se encuentran en ejecución.

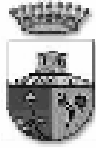
Se han considerado varias zonas de áreas libres, así como cuatro zonas que tendrán un uso de camping.



Además, todos los suelos clasificados como urbanos no consolidados o urbanizables, prevén las superficies fruto de aplicación de los estándares en suelo residencial o industrial para áreas libres y equipamientos, indicándose simplemente como tales, sin necesidad de designarlos como Sistemas Generales y entendiendo que todos ellos quedan agrupados en los denominados sistemas Locales.

ÁREA LIBRE

Referencia	Superficie (m2)
24	6,187.00
42	23,329.35
61	252,052.43
77	97,686.59
78	69,128.35
85	53,136.24
Total ÁREA LIBRE	501,519.96



3.e.- Los usos globales previstos.

Se prevé como uso característico el residencial en todos los alrededores del núcleo consolidado.

El uso industrial se concentra principalmente en dos grandes polígonos situados junto a la autovía A-92 y en una tercera zona que más adelante se dirá.

Aprovechando la existencia de la antigua carretera nacional, aún bajo jurisdicción de los servicios de carreteras de la Junta de Andalucía, pero que pasarán a jurisdicción municipal en un futuro probable, se desarrollan terrenos a ambos lados de la carretera, que reconvertida en una gran avenida dividirá el uso residencial a la derecha (según el sentido hacia Humilladero) y el uso industrial a la izquierda.

Se añaden suelos para camping y equipamientos varios.

Mollina, enero de 2005

EL JEFE DEL EQUIPO REDACTOR:

Fco. Javier Hurtado de Mendoza López