

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 20 de diciembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 28 de noviembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2017, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se procede a la publicación, según el contenido del Anexo I:

-Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 28/11/2017 "PGOU de Torremolinos" (Anexo I).

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.04.2017, celebrada el 28 de noviembre de 2017, adopta el siguiente ACUERDO:

Expediente: EM-TRR-48.

Municipio: TORREMOLINOS (Málaga)

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística

#### A N T E C E D E N T E S

##### PRIMERO. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

##### ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

-El Plan General de Ordenación Urbana de Torremolinos aún vigente, fue aprobado definitivamente por la entonces Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sendas sesiones de 09/10/1996 y 03/11/1997.

-Con fecha de 20/10/2006 se produce la Aprobación del Avance del documento de Revisión del PGOU de Torremolinos.

-Con fecha de 29/04/2008 por el Pleno del Ayuntamiento, se acuerda la Aprobación Inicial del documento de Revisión.

-Con fecha de 11/02/2010 el Pleno del Ayuntamiento de Torremolinos acuerda la Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU.

-Tras la Aprobación Provisional mencionada, se han producido correcciones al documento originario, bien por errores en sus determinaciones o por cambios necesarios debido a las distintos informes sectoriales emitidos en su día.

-Con fecha 30/04/2010, se produce el primer cambio del documento sin que en este caso se produzca información al público por así considerarlo el informe jurídico del consistorio.

-El 30/06/2010 se produce otra corrección del documento, sin que en este caso se diga expresamente que estas modificaciones sean de carácter sustancial o no, no se produce sin embargo trámite de información pública.

-El 26/10/2010 se produce la última de las correcciones al documento como consecuencia de la emisión de los distintos informes sectoriales emitidos y la adaptación del documento a los mismos.

-Con fecha de 10/12/2010, se solicita por el Ayuntamiento de Torremolinos que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe definitivamente el Documento de Revisión del PGOU.

-En respuesta a la mencionada petición de aprobación Definitiva del PGOU de Torremolinos con fecha de 28/12/2010, se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga, en dicho informe, tras el análisis de la documentación del expediente, se pone de manifiesto al Ayuntamiento la necesidad de recabar los informes sectoriales pertinentes, en particular aquellos que son preceptivos y vinculantes.

-El 16/02/2016 se produce una nueva Aprobación Provisional, no habiéndose producido tampoco trámite de Información al Público.

-Al expediente se han aportado documentos que acreditan la Toma de Razón por el Pleno del Ayuntamiento, de las incorporaciones que el documento ha sufrido con motivo de los distintos Informes Sectoriales, emitidos en su día, en particular, estas tomas de Razón son:

-El 19/04/2016 por el Pleno del ayuntamiento se Aprueba la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, sometiéndose al trámite de Información Pública durante un periodo de 45 días.

-El 30/06/2016 el Pleno del Ayuntamiento toma razón del informe favorable sobre la disponibilidad de los Recursos Hídricos.

-El 28/07/2016 se incorpora al expediente el Informe de Impacto de Género, aunque éste no es obligatorio por no haber entrado en vigor la norma en el momento de inicio de la Modificación del PGOU.

-El 26/09/2016 se da traslado al Pleno el informe relativo a la disponibilidad de recursos hídricos.

-Con fecha de 05/10/2016 se toma Razón por el Pleno del ayuntamiento de Torremolinos de los Informes Favorables de Telecomunicaciones y Aviación Civil de la Administración del Estado.

-Con fecha de 23/02/2017, por el Ayuntamiento de Torremolinos se presenta escrito por el que solicita la Aprobación Definitiva del expediente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, emitiéndose informe desde el Servicio de Urbanismo por que se solicitaba diversa documentación y advirtiéndole al Ayuntamiento que el expediente no estaba completo, por lo que no se iniciaba el cómputo del plazo para evacuar el preceptivo informe.

-Tras completar el expediente con la documentación solicitada, con fecha 12/05/2017 se le comunica al Ayuntamiento este extremo, abriéndose el plazo previsto en la LOUA artículo 32.4 para solicitar por una sola vez, que el expediente se complete en cuanto a los aspectos técnicos se refiere, emitiéndose en este punto el Informe Técnico del Servicio de Urbanismo con fecha de 5 de junio de 2017 para que se completara el expediente en el sentido de dicho informe.

-Con fecha de 02/08/2017, tiene entrada en esta Delegación Territorial escrito por el que se solicita la Aprobación Definitiva del Expediente, entendiéndose por el Ayuntamiento

de Torremolinos que se había completado el mismo en sus justos términos, abriéndose así el plazo previsto en la LOUA de cinco meses, para la Aprobación Definitiva del documento por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### MARCO JURÍDICO

1º.- El artículo 19 de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía), establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la aprobación inicial del expediente que nos ocupa se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012 de 30 de enero, la tramitación del expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en esta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo del apartado 3 del mencionado artículo.

2º.- El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2ª del apartado primero del precitado artículo 32 señala que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3º.- La regla 3ª del art. 32.1 LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4º.- La regla 4ª del art. 32.1 LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

5º.- De acuerdo con lo establecido en el 2.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de 30 enero, de modificación de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) "los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya

00127021

recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012 de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.” Por lo tanto en el caso que nos ocupa no le es aplicable lo preceptuado en la modificación de la LOUA.

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación presentada cumple con lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en cuanto al contenido documental mínimo que debe formar parte de todo instrumento de planeamiento.

#### SEGUNDO.- INFORMES SECTORIALES

En cuanto a los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, se constata que tras la Aprobación Provisional de 16/02/2016, han sido emitidos los siguientes:

- Informe de Carreteras de la Junta de Andalucía, de 05/04/2016, en sentido Favorable.

- Informe sobre Plazos de Inicio y Terminación de Viviendas de VPO, emitido por la Delegación Territorial de Vivienda y Fomento en Málaga, se ratifica con fecha de 15/04/2016 en el informe Favorable emitido en su día.

- Informe de Cultura de 11/04/2016, en sentido Favorable con una serie de recomendaciones, referidas al Catálogo de Protecciones, en particular en relación a la Torre de la Colina, ficha AQ.35 al no haber constancia material de su existencia no puede considerarse BIC, debería denominarse Estructura de la Colina, denominación utilizada en la ficha nº 35 del documento CAT pg 221.

En cuanto a las fichas AQ.57 y AQ.58 de los escudos de armas del Castillo de Torremolinos resulta necesario incluir su carácter de BIC, como se recoge en las fichas 57 y 58 del documento CAT, páginas 326 y 331, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

-Informe de la Dirección General de Comercio, de 07/04/2016, en el que se concluye que “no obstante el carácter no vinculante del informe comercial emitido deberá ser objeto de consideración y valoración en el momento de su Aprobación Definitiva en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Estas consideraciones recogidas en el informe de Comercio van encaminadas a mejorar las determinaciones en el PGOU, son las siguientes:

- Sería necesario incorporar un diagnóstico comercial específico, para poder medir los efectos de una posible implantación de un gran establecimiento comercial.

- Se debe de incorporar una clasificación comercial distinguiendo entre uso comercial minorista y gran establecimiento comercial, es recomendable que las clasificaciones y definiciones comerciales que establece la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía se recojan en el Proyecto de Revisión del Plan sobre todo la distinción entre comercio mayorista y comercio minorista y dentro de éste entre gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

- Se ha de proponer una estrategia de localización de espacios aptos para equipamientos comerciales, El PGOU de Torremolinos no propone criterios para la localización de establecimientos comerciales.

- Se debe de determinar claramente en el Plan Urbanístico la compatibilidad e incompatibilidad de los usos comerciales, los conceptos a utilizar deben ser los de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía.

- Se debe de localizar expresamente las Grandes Superficies Comerciales

- Sería necesario establecer un techo máximo para la construcción de grandes superficies comerciales.

- Se debe de recoger en la normativa urbanística la prohibición de construir grandes superficies comerciales en suelo no urbanizable salvo aquellas destinadas a viveros y jardinería.

-Informe de Aguas, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de 05/09/2016, informa desfavorablemente varios sectores del PGOU de Torremolinos.

En cuanto a la disponibilidad de Recursos Hídricos se informa Favorablemente con fecha de 10/05/2016.

-En cuanto al Informe de Incidencia Territorial, es emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio en Málaga, con fecha 27/11/2017, y del que se extrae lo siguiente:

-Sistema de Asentamientos

Suelo Urbano: El "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" (en adelante PPCLA), recogía dentro de su ámbito los siguientes sectores de Torremolinos:

SUP.R 1-6 propuesto como SUC

SUP.R 2-7 propuesto como SUNC área UNC-04.

SUP.R 1-8 propuesto como SUNC área UNC-17.

SUP.R 1-9 propuesto como SUNC área UNC-18.

Debiendo justificarse el cumplimiento del artículo 14.3N, que señala que en general no se realizarán modificaciones de sectores que aumenten la edificabilidad o modifiquen la relación entre los usos que supongan un incremento de las viviendas. Exceptuándose las modificaciones que se realicen en el marco de un revisión de planeamiento general; siempre que en el conjunto de los sectores incluidos en todo o en parte en el ámbito del PPCLA no se incremente el techo edificable ni la capacidad residencial de los sectores.

Suelo Urbanizable: Deberá aclararse, de cara a la delimitación de su superficie, si los terrenos del sector URS-02 (AE) que lindan con el municipio de Málaga, pertenecen efectivamente al municipio de Torremolinos; ya que parte de los mismos aparecen ordenados en el PGOU de Málaga y clasificados como SNU de EP "Zonas de protección Territorial" "a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churrriana".

-Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal

Se plantea la creación de un gran parque periurbano denominado "Parque Periurbano Sierra de Torremolinos" PPT, para paliar el déficit de espacios naturalizados, sobre SNU de especial protección y parte del SNU natural.

Este Parque deberá ser declarado "Parque Periurbano" e incorporarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, en cooperación con la Consejería de Medio Ambiente.

Cabe señalar que deberá mejorarse la definición de esta importante e interesante propuesta del PGOU, en especial lo relativo a la delimitación del ámbito; ya que, sólo se reconoce de forma imprecisa en el plano de "Espacios Verdes" a escala 1:10.000 y en parte en las hojas 6 y 9 del plano de Calificación Urbanística, Usos y Sistemas. Dado que se ha propuesto la aplicación del artículo 61N "Protección cautelar del suelo afectado a los parques metropolitanos", en el apartado "II.B ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL", sobre estos terrenos será necesaria establecer de forma clara la delimitación del Parque. Debiendo, además aclararse si todos los terrenos son SNU de especial protección o se incluyen SNU natural, como indica la Memoria de Ordenación.

Deberá eliminarse del artículo 379 del PGOU, la referencia a que el POTAUM deberá incorporar este Parque en su próxima revisión; ya que, esta es una cuestión que deberá valorarse por el órgano competente en el momento de la citada Revisión.

Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales

Protección del Territorio

En el artículo 377 se describe la categoría de SNU de Especial Protección Arqueológica (NURP-Y), debiéndose incluir esta categoría en el artículo 351 y en los correspondientes planos.

Hay que señalar que el POTAUM incluye dentro de las zonas de protección ambiental (ZPA) y territorial (ZPT) la totalidad de los terrenos al norte de la autovía. Según los artículos 69.2N y 70.3D, ambas zonas deberán clasificarse como SNU de especial protección por el planeamiento general, por su legislación específica en el caso de los terrenos incluidos en la zona ZPA y por planificación territorial en los de la zona ZPT. En general el PGOU-AP, da cumplimiento de estas determinaciones proponiendo la clasificación de estos terrenos como SNU de Especial Protección, en la categoría de NURP-L y NURP-P. No obstante se plantean diferencias entre los límites de las zonas del POTAUM y las categorías del PGOU-AP, modificaciones de las que cabe hacer las siguientes observaciones:

-En general la delimitación de la categoría de NURP-L deberá adecuarse a lo que determine el órgano competente en Montes Público. En la zona este del suelo NURP-L y en el extremo oeste al norte de la Autovía, colindante con el municipio de Benalmádena, los terrenos que queden fuera de esta categoría deberán incorporarse a la de NURP-P.

-En la extremo este al norte de la Autovía, se observa que la delimitación del suelo del municipio no es coherente con la reflejada en el POTAUM ni con la del PGOU de Málaga, debiendo aclararse este extremo y evitarse que el régimen de los terrenos se defina en dos Planes Generales. Máximo cuando el PGOU de Málaga los clasifica como U de EP "Zonas de protección Territorial" "a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana" y el de Torremolinos como SUS, incluyéndolos en el URS-02.

Estas zonas se pueden observar en plano "Ordenación Estructural: Estructura Territorial. P.1.5" del PGOU-AP.

-Se ha propuesto como NUR los terrenos que el PGOU-AI clasificaba como urbanizables URS-E.06, colindantes con el municipio de Málaga al norte de la Autovía. No obstante en coherencia con el POTAUM, deberán incluirse en la categoría de NURP-P.

Se ha propuesto un Sistema General de Equipamiento "SG-E.11 Reserva para parque cementerio", en zona clasificada como NURP-L, incluida en la zona de protección ambiental del POTAUM. Debiendo justificarse la propuesta en relación con el artículo 69.6D del POTUAM que establece el destino de las actuaciones que podrán proponerse en los montes públicos.

El artículo 380 del PGOU que regula el SNU de protección territorial, deberá completarse con el apartado 6 del artículo 71D del POTAUM.

#### Anexo. Errores y Omisiones

· En la ficha urbanística se indica que el SG-C.02 está adscrito al suelo urbanizable ordenado (SURO) pero no se identifica a qué sector o sectores se adscribe.

· En la ficha urbanística del URO-09 se indica que se incluye en el sector un sistema general (SG), pero no se indentifica cuál es, además, según se grafía en la ficha estaría adscrito y no incluido. Según el grafismo aportado parece que el SG que estaría adscrito sería el SG-C.02, aún así no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

· En la ficha urbanística se indica que el SG-AL.08 está en SUNC y SURO, sin embargo, según la última modificación aportada al expediente estaría sólo en SUNC. Estaría adscrito al UNC-05, al UNC-17 y UNC-18 pero no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

· En la ficha urbanística la delimitación del área del SG-E.10 es diferente a la que se hace en el plano de clasificación del suelo P.1.2 (Hoja 3/6)."

-En cuanto a la Tramitación Ambiental se refiere, tras la Modificación del Documento Ambiental Estratégico, se Informa por el Servicio de Protección Ambiental con fecha de 21/11/2017, sobre el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en base al documento Aprobado Provisionalmente el 16/02/2016, en conclusión se Informa Favorablemente el documento de Revisión Adaptación del PGOU de Torremolinos al haber subsanado los condicionamientos del informe de Valoración

Ambiental de 18/01/2012, con excepción de las siguientes determinaciones que se informan Desfavorablemente por las causas impuestas en el informe:

- Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado UNC.01
- Sistema General SG.E.11 Parque Cementerio

Por otra parte, se indica en el informe que “se dará cumplimiento, conforme a lo expuesto en el apartado 4 de este informe a la Resolución de 01/08/2016 sobre la Declaración Ambiental Estratégica debiéndose incorporar la documentación que se cita “Adenda al Estudio Ambiental Estratégico del PGOU” y las medidas correctoras expuestas en la misma.

En cuanto a los informes de la Administración del Estado, se han emitido los siguientes:

-Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 08/09/2016, se reitera el carácter Favorable del informe emitido en su día.

-Informe de Costas, se emite con fecha de 27/02/2017 Informe Favorable.

-Informe de Telecomunicaciones, se emite informe Favorable con fecha 21/06/ 2016.

-Informe de Ferrocarriles del Estado, emitido el 06/04/2017 este informe es Favorable Condicionado a que se tengan en cuenta en su día las observaciones que se han concretado por ADIF en el informe de 10/06/2016, en particular hay que tener en cuenta sobre este informe las siguientes consideraciones:

· En el PGOU de Torremolinos habrá de recogerse correctamente la legislación en vigor, La Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre.

· El instrumento de planeamiento prevé la adscripción del Sistema General de Comunicaciones al SG-C.04F correspondiente a la Red Ferroviaria del Suelo No Urbanizable obviando lo que ya se recogió en el informe emitido en su día, el 03/07/2009 en el que se indicaba que el Sistema General Ferroviario atraviesa diferentes clasificaciones de suelo, debiendo por ello adscribirse a la clasificación del suelo colindante.

· En el informe de ADIF se acompaña como anejo un CD con plano sobre la propuesta de Delimitación del Sistema General Ferroviario SG-C.04F, donde además se señalan todos los suelos e instalaciones de la Red Ferroviaria.

· Por otra parte en el artículo 177 del PGOU referido a los Planes Parciales, se menciona la inedificabilidad de los terrenos afectados por la zona de protección del ferrocarril. Hay que señalar al respecto que estos suelos si son edificables o pueden serlo, siempre y cuando se disponga de la autorización de las obras por parte de ADIF y no se invada la línea límite de edificación.

-Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Malaga, de fecha de 07/09/2015 en el que se informa desfavorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, por :

· Se pretende modificar el enlace entre la autopista AP-7 y la Autovía A-7 a la altura del punto kilométrico 226 y la intersección tipo glorieta de la MA-21 con la Avenida de los Manantiales para dar acceso a un espacio de equipamientos comerciales, ocio, turístico y hotelero contraviniendo el principio de especialización funcional de las redes de carreteras, atribuyendo a la Red de Carreteras del Estado la función de distribución del Tráfico Local y acceso a propiedades colindantes que no le corresponden de acuerdo a lo establecido en el apartado quinto de la Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

· Se afecta gravemente el Nivel de Servicio del enlace entre Autopista AP-7 y la Autovía A-7 a la altura del punto kilométrico 226 y la intersección tipo glorieta de la MA-21 (antigua N-340) con la Avenida de los Manantiales situada en la confluencia de la Avenida de la Libertad, sin que se hayan adoptado las medidas oportunas para garantizar

el mantenimiento de las condiciones del Servicio de la Red de Carreteras del Estado en base a la normativa reseñada en el apartado anterior.

Con fecha 26/01/2017, se remite oficio por el Ministerio de Fomento, en relación al escrito remitido por el Ayuntamiento de Torremolinos de 16/01/2017, en el que se le requiere documentación al Ayuntamiento, para la correcta comprobación de los condicionantes expuestos en el informe de 07/09/2015; en consecuencia, se mantiene el sentido desfavorable de este informe.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO.- COMPETENCIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31-2-B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación urbanística, determinando en el artículo 32-4 de este mismo texto legal que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1d) del citado Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera al titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este mismo Decreto.

##### SEGUNDO.- VALORACIÓN

El 27/11/2017 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite informe técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

#### MODELO PROPUESTO

##### 1. GRADO DE EJECUCIÓN DEL PGOU VIGENTE. PLANEAMIENTO INCORPORADO

El municipio de Torremolinos cuenta con Plan General de Ordenación Urbana - PGOU- aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión 8/96 celebrada el 9 de octubre de 1996, publicándose dicho acuerdo en el BOP de Málaga nº 211 de fecha 4 de noviembre de 1996. Posteriormente, el 24 de diciembre se publicaron el articulado y las ordenanzas de dicho Plan.

Este planeamiento vigente se redactó como instrumento de ordenación urbanística general del municipio tras su segregación del término municipal de Málaga el 27 de septiembre de 1988 -Decreto 283/1988, de 27 de septiembre, publicado en el BOJA nº 79 de fecha 11 de octubre de 1988-, estando hasta entonces ordenado este territorio por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga del año 1983.

El PGOU de 1996, tras casi veinte años de vigencia, ha cumplido su cometido, encontrándose con un alto grado de desarrollo, haciéndose necesaria su revisión así como su adaptación a la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

· Se informa desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU-96: SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

· Se informa desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano Consolidado del sector de Suelo Urbanizable Programado, delimitado en el Plano del PGOU-96 denominado: "PLANO DE PROYECTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. P-1. N° PLANO 1-3", del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, que ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado en el PGOU actual, sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que el ámbito se encuentra transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

## 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las revisiones e innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, según establece el artículo 31 de la LOUA.

En relación con estas determinaciones, se comprueba que en el Plan existe diferenciación entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

## 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A modo de resumen, el PGOU contempla los siguientes ámbitos en cada uno de ellos:

El SUELO URBANO -artículo 45 LOUA-, incluye las categorías de CONSOLIDADO y NO CONSOLIDADO:

-Plantea actuaciones de mejora en cinco ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (UC), mediante actuación a desarrollar por delimitación sometida a mejora urbana o de reforma de infraestructuras (AMU), o bien por Estudio de Detalle para determinar su ordenación detallada en cuanto a alineación y volumetría (ED).

-Así mismo, clasifica dieciocho ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (UNC), en su mayor parte provenientes del actual planeamiento, -doce sectores en unidades de ejecución y seis en áreas de reforma interior-, quince con uso residencial, uno comparte este uso con actividades económicas y dos turísticos.

El SUELO URBANIZABLE -artículo 47 LOUA-, contempla las categorías de ORDENADO y SECTORIZADO:

-Plantea siete sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (URO). Cinco provienen del PGOU del 96 con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado y uso residencial, cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado incorporándose en el documento su ordenación y determinaciones. En los otros dos, con uso global de actividades económicas, en el PGOU se establece su ordenación detallada.

-Y dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (URS) de nueva creación, con uso de actividades económicas.

Finalmente, el SUELO NO URBANIZABLE -artículo 46 LOUA-, incluye las categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L)
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística (NURP-P)

### 3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NUR)

Consideraciones a este apartado:

· Debe corregirse la Memoria de Ordenación para eliminar discrepancias y unificar las cifras numéricas utilizadas en los distintos apartados del documento -texto y tablas-, las cuales afectan principalmente a: superficies adscritas a cada clase de suelo y totales, población y número de viviendas tanto existentes como propuestas.

#### 3.1 - SUELO URBANO

El Plan regula el Suelo Urbano en el Título VI de las Disposiciones Urbanísticas, así como en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación, estableciendo las categorías de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA.

##### 3.1.1 - Suelo Urbano Consolidado (UC)

Regulado en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación.

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA. Este suelo está integrado por los terrenos que estén urbanizados o que tengan la condición de solar, y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Igualmente, se considerarán integrados en esta categoría los terrenos clasificados en el anterior PGOU como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los elementos de urbanización desde el momento en que estas obras sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 Hojas) denominados "Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo".

En los planos P.2.1 "Calificación Urbanística, Usos y Sistemas", se establece la ordenación pormenorizada para esta categoría de suelo, estableciendo para cada Zona la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el Título VI de la Normativa, y que son las siguientes:

- Manzana Cerrada (MC)
- Ordenación Abierta (OA). Contempla dos subzonas OA-1 y OA-2
- Ciudad Jardín (CJ). Contempla siete subzonas CJ-1 a CJ-7
- Unifamiliar Aislada (UAS). Contempla tres subzonas UAS-1 a UAS-3
- Unifamiliar Adosada (UAD)
- Industrial (IND)
- Comercial (CO). Contempla tres subzonas CO-1 a CO-3
- Hotelera

Además de los suelos que son urbanos consolidados con actuaciones de forma directa mediante concesión de licencia, el Plan determina diferentes áreas de actuación, bien como no integradas (asistemáticas); bien como definidas mediante actuación a desarrollar por delimitación sometida a mejora urbana o de reforma de infraestructuras (AMU); o bien por delimitación sometida a Estudio de Detalle para determinar su ordenación detallada en cuanto a alineación y volumetría (ED).

Consideraciones a este apartado:

· Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UC-02, UC-04 y UC-05, para incluir las determinaciones que se indican en el Informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (en adelante Informe de Aguas).

##### 3.1.2 - Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

Regulado en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación y en el Título VI de las Disposiciones Urbanísticas introduce un Capítulo 12 denominado "Determinaciones generales para Sectores de Suelo Urbano No Consolidado".

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de ordenación por carecer de urbanización consolidada, conforme a lo determinado en el artículo 45.2.B) de la LOUA.

El Suelo Urbano No Consolidado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 Hojas) denominados "Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo".

El PGOU propone dieciocho ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado distinguiéndose doce de ellos como Sectores, que delimitan las mismas Unidades de Ejecución, y seis Áreas de Reforma Interior. Dieciséis ámbitos tienen uso Residencial, uno comparte este uso con Actividades Económicas -UNC-03-, y dos son Turísticos -UNC-07 y UNC-09-. En total suman 931.442'46 m<sup>2</sup> de superficie y prevén un total de 3.484 nuevas viviendas de las cuales 572 son de promoción pública.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano No Consolidado de los sectores: UNC-03, UNC-04, UNC-06, UNC-17 y UNC-18 -que provienen de suelos clasificados en el PGOU-96 como No Urbanizable, en el caso del sector UNC-03 y Urbanizables Programados en el resto-.

Entendemos que la adscripción correcta de estos ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA. En otro caso, deberá justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

- Se informa desfavorablemente el ámbito UNC-15 por lo siguiente:
  - No se indican los parámetros correspondientes a Índice de Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y Edificabilidad global (m<sup>2</sup>t) como indica el artículo 10.1.A)d) de la LOUA.

- No queda justificada la no reserva de vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, ya que se contempla un incremento de edificabilidad residencial como consecuencia del cambio tipológico en determinadas parcelas de Unifamiliar Aislada (UAS) a Ciudad Jardín (CJ).

En todo caso, podría eximirse de dicha reserva la edificabilidad correspondiente a las viviendas existentes que se incorporen en la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito.

- El instrumento de planeamiento que se proponga para el desarrollo del ámbito deberá responder a alguno de los establecidos en la LOUA, en este caso Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial, no el actual Estudio de Tipología.

- Existen discrepancias entre el incremento del número de viviendas indicado en la Ficha de Planeamiento del ámbito (1.148 viviendas) y en el apartado de la Memoria de Ordenación donde define la actuación (640 viviendas), lo que se traduce en diferencias a la hora de cuantificar el incremento poblacional, debiendo determinarse el valor correcto ya que servirá de base para el cálculo de las reservas dotacionales reglamentariamente establecidas.

- Se informan desfavorablemente los sectores: UNC-04 y UNC-09, por lo indicado en el Informe de Aguas.

- Se informa desfavorablemente el sector UNC-01, por lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, emitido en noviembre de 2017, sobre el Cumplimiento de las Condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en el PGOU de Torremolinos, con aprobación provisional de 16/02/2016. (En adelante Informe del Servicio de Protección Ambiental).

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-03, UNC-06, UNC-08, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-15, UNC-16, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente)

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-03, UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-09 y UNC-10, para cambiar el instrumento de planeamiento de desarrollo propuesto, en este caso el Estudio de Detalle, ya que las características tanto superficiales como de ordenación de estos ámbitos trascienden las finalidades de mismo, debiendo optarse por alguno de los otros dos contemplados en la

LOUA: Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-04 y UNC-09 informados desfavorablemente).

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con uso característico Residencial (R), esto es todos menos los dos con uso turístico -UNC-07 y UNC-09-, para incluir la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, como así establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

- Debe corregirse en las Fichas de Planeamiento de los sectores: UNC-01, UNC-02 y UNC-10, la denominación de su uso característico, Residencial de Protección Pública (RP) por el de Residencial (R), como así se denomina en el resto de ámbitos residenciales, y es el contemplado en el artículo 17 de la LOUA. (Ámbito UNC-01 informado desfavorablemente).

- Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del sector UNC-03, su uso característico, por discrepancias entre la Ordenación Pormenorizada donde indica que es Actividades Económicas (AE) y en las Condiciones Particulares Residencial (R). (Ámbito informado desfavorablemente)

- Deben corregirse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-04, UNC-06, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-14, UNC-15 y UNC-16, ya que se detectan errores en sus Determinaciones Potestativas. (Ámbitos UNC-01, UNC-04, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector UNC-18 -antes URO-07-, para eliminar la superficie que se le adscribe del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector informado desfavorablemente).

### 3.2 - SUELO URBANIZABLE

El Plan regula el Suelo Urbanizable en el Título VII de las Disposiciones Urbanísticas, así como en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación, estableciendo dos de las tres categorías de suelo urbanizable previstas en los apartados a) y b) del artículo 47 de la LOUA, esto es: Ordenado y Sectorizado.

La razón por la que no contempla la existencia de la otra posible categoría de Suelo Urbanizable establecida en la LOUA -No Sectorizado-, se debe al carácter finalista del planeamiento general propuesto, en el que no cabe reservar suelos que vayan a ser puestos en carga tras el desarrollo de los Sectorizados.

#### 3.2.1 - Suelo Urbanizable Ordenado (URO)

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.a) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, está integrado por sectores de suelo urbanizable del PGOU anterior con uso residencial, con aprobación de su ordenación pormenorizada mediante sus correspondientes Planes Parciales de Ordenación, así como por sectores en los que se establece su ordenación en el documento.

El Suelo Urbanizable Ordenado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 hojas) denominados "Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo".

El PGOU delimita siete sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, cinco con uso característico residencial, y dos con uso actividades económicas. En total suman 1.464.113'38 m<sup>2</sup> de superficie, de los cuales corresponden 221.789'67 m<sup>2</sup> a los sectores de uso característico actividades económicas y 1.242.323'71 m<sup>2</sup> a los sectores de uso residencial, en los que se proponen 3.197 viviendas nuevas.

A los sectores que cuentan con Planes Parciales aprobados inicialmente antes del 20 de enero de 2007 y se incorporan al PGOU con la ordenación definida en ese planeamiento de desarrollo, se les ha eximido la obligación de reservar vivienda protegida. Por ello, sólo se prevé la reserva de edificabilidad para vivienda protegida en dos sectores: URO-01 y URO-05 con un total de 75.508 m<sup>2</sup> y 756 viviendas.

El desarrollo de los sectores se remite a Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, estableciéndose en las fichas como sistema de actuación el de compensación -excepto en el URO-09-.

Únicamente dos sectores continuos colindantes están directamente ordenados mediante la potestad que tiene el PGOU, son los sectores destinados a actividades económicas (AE) URO-08 y URO-09, para los que establece la ordenación pormenorizada en su ficha correspondiente, en los planos de calificación y en el Tomo denominado III. Normativa "3. Anexos de Ordenación Pormenorizada URO (PO)".

El sector URO-09 es discontinuo, dividido por el Sistema General de Comunicaciones SG-C.02

Consideraciones a este apartado:

- Se informan desfavorablemente los sectores: URO-08 y URO-09, por lo resuelto el 7 de septiembre de 2015 en el Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, remitido al Ayuntamiento de Torremolinos el 29 de septiembre de 2016 (en adelante Informe de Carreteras del Estado), donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos, por no ser viable la solución propuesta para la vía de acceso a estos sectores según los términos establecidos en dicho Informe.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los sectores: URO-01, URO-02, URO-03, URO-04, URO-05, URO-08 y URO-09, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas. (Sectores URO-08 y URO-09 informados desfavorablemente).

- Debe subsanarse la documentación aportada para la ordenación pormenorizada de los sectores URO-08 y URO-09, ya que de la indicada en el índice del Tomo III. Normativa "3. Anexos de Ordenación Pormenorizada URO (PO)", sólo se adjunta la correspondiente al apartado denominado Volumen I. Memoria, Normas y Gestión, faltando la siguiente:

- Volumen II. Planos de Información
- Volumen III. Planos de Ordenación
- Volumen IV. Estudios Especializados Anexos

Hasta que se incluya la anterior documentación no se encuentra suficientemente definida para su análisis la ordenación propuesta de ambos sectores, debiendo valorarse desfavorablemente su adscripción al Suelo Urbanizable Ordenado, quedando adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado. (Sectores informados desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-08, para incluir la superficie adscrita del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector URO-08 informado desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-09, para eliminar la figura de planeamiento de desarrollo indicada -Plan Parcial (AD)-, ya que su ordenación detallada queda establecida en el PGOU. (Sector URO-09 informado desfavorablemente).

### 3.2.2 - Suelo Urbanizable Sectorizado (URS)

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.b) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados contienen las determinaciones de ordenación precisa y suficiente para garantizar su adecuada incorporación al modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinada a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del PGOU -8 años-.

El Suelo Urbanizable Sectorizado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 hojas) denominados "Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo".

El PGOU delimita dos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Actividades Económicas, que en total suman 201.814'25 m<sup>2</sup>s de superficie, con una edificabilidad de 56.507'99 m<sup>2</sup>t.

El sector URS-02 es discontinuo, una parte al sur y otra al norte de la Autovía del Mediterráneo A-7. El acceso al sector URS-01 es a través de la zona sur del sector URS-02.

Consideraciones a este apartado:

- Se informan desfavorablemente los sectores: URS-01 y URS-02, por el Informe de Carreteras del Estado, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos, por no ser viable la solución propuesta para la vía que daría acceso a estos sectores (zona sur del sector URS-02 y sector URS-01) según los términos establecidos en dicho Informe.
- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los sectores URS-01 y URS-02, con objeto de incluir las determinaciones que se indican en el Informe de Aguas. (Sectores informados desfavorablemente).

### 3.3 - SUELO NO URBANIZABLE

El Plan regula el Suelo No Urbanizable en el Título VIII de las Normas Urbanísticas, así como en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación, estableciendo tres de las cuatro categorías que permite la LOUA en su artículo 46.2:

#### 3.3.1 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L)

- Yacimientos Arqueológicos
- Cauces de Dominio Público Hidráulico
- Zona de Riesgo por Inundación
- Franja de costa de Dominio Público Marítimo Terrestre
- Espacio Forestal Monte de Dominio Público "Sierra de Torremolinos"

#### 3.3.2 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística (NURP-P):

- Vías Naturales
- Espacio al Noroeste de la Autovía A-7 ZPT

#### 3.3.3 - Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NUR)

No se propone ningún suelo en la categoría de Hábitat Rural Diseminado prevista en el artículo 46 de la LOUA.

La anterior subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección es la contemplada en la Memoria de Ordenación del PGOU, que no coincide ni con la del artículo 351 de la Normativa Urbanística ni con la de la planimetría, ya que en ambos casos sólo contempla dos de las incluidas en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L): Cauces de Dominio Público Hidráulico y Zona de Riesgo por Inundación.

Dentro del Suelo No Urbanizable, y adscrito a la categoría que corresponda, también se incluyen una serie de sistemas generales tanto de comunicaciones, como de infraestructuras, equipamientos y áreas libres.

La superficie de Suelo No Urbanizable Natural o Rural (NUR) asciende a 1.469.098 m<sup>2</sup>s y la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) 8.719.710 m<sup>2</sup>s. La superficie total de Suelo No Urbanizable, incluidos Sistemas Generales adscritos asciende aproximadamente a 10.188.808 m<sup>2</sup>s, suponiendo casi el 50% del término municipal.

Consideraciones a este apartado:

- Debe corregirse en la Memoria de Ordenación la subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) para adecuarla tanto al artículo 351 de la Normativa Urbanística como a la planimetría.

## 4. VIVIENDA PROTEGIDA

Según el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, el PGOU debe establecer en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Existen en el municipio 38.320 viviendas y se propone la creación de 6.681 nuevas, de las cuales 1.328 son protegidas, lo que supone un total de 45.001 viviendas.

Se localizan en casi todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, y en dos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

La reserva de vivienda protegida en cada clase de suelo sigue la siguiente distribución:

- En Suelo Urbano No Consolidado, en todos los ámbitos, excepto en los sectores UNC-08, UNC-17 y UNC-18, que justifica su eximente en el hecho de que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007 –Estudio de Detalle el UNC-08 y Planes Parciales los otros dos-, manteniendo la ordenación en ellos definida. Y en el Área de Reforma Interior UNC-15 para el que no se justifica su eximente.

- En Suelo Urbanizable Ordenado reserva en los sectores URO-01 y URO-05, justificando el eximente del resto en el mismo hecho de que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007 -todos Planes Parciales-, y mantienen la ordenación en ellos definida.

A continuación se incluye un cuadro con la reserva de vivienda protegida que propone el PGOU para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable Ordenado:

## RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área/Sector	Superficie (m2s)	Í. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Nº Viviendas Protegidas
UNC-01	8.810	1,00	8.810	26
UNC-02	6.500	1,00	6.500	20
UNC-03	31.315	0,51	19.731	27
UNC-04	39.200	0,45	17.640	53
UNC-05	80.000	0'5813	46.500	140
UNC-06	35.000	0'20	7.100	21
UNC-10	12.702	1,00	12.702	38
UNC-11	3.463	1,20	4.180	13
UNC-12	16.595	1,00	16.595	50
UNC-13	28.656	1,00	28.656	86
UNC-14	31.095	1,00	31.095	93
UNC-16	1.674	1,00	1.674	5
Suma	295.010		201.183	572

En Suelo Urbano No Consolidado no se indica la edificabilidad residencial para viviendas protegidas propuesta, se da el dato de número de viviendas.

## RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Área/Sector	Superficie (m2s)	Í. Edif. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad V. Protegidas y %	Nº Viviendas Protegidas
URO-01	318.835'61	0'54	172.171'23	51.651 (30%)	517
URO-05	147.263'72	0'54	79.522'41	23.857 (30%)	239
Suma	466.099'33		251.693'64	75.508	756

La edificabilidad residencial propuesta en el PGOU sería (sólo se cuantifican los ámbitos con uso residencial):

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA EN EL PGOU (m2t)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	282.801'16
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	406.938'51
TOTAL	689.739'67

La edificabilidad residencial correspondiente a ámbitos en los que se reserva vivienda protegida propuesta en el PGOU sería (sólo se cuantifican los ámbitos en los que se prevé reserva de edificabilidad de vivienda protegida):

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL PROPUESTA EN ÁMBITOS CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PGOU (m2t)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	201.183'00
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	251.693'64
TOTAL	452.876'64

Ahora bien, la edificabilidad residencial total destinada a vivienda protegida propuesta no se puede determinar al no indicarse la correspondiente a Suelo Urbano No Consolidado.

Consideraciones a este apartado:

- Debe subsanarse la reserva de edificabilidad residencial de vivienda protegida en Suelo Urbano No Consolidado por lo siguiente:

- Debe reservarse edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en el ámbito UNC-15. (Ámbito informado desfavorablemente).

- Debe indicarse la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

- La edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida será adaptada a las variaciones que le afecten como consecuencia de los ámbitos informados desfavorablemente o que necesiten subsanación.

## 5. SISTEMAS GENERALES

### 5.1 - SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO (SG-E)

El PGOU propone doce Sistemas Generales de Equipamiento, con una superficie total de 570.826 m<sup>2</sup>s, de los cuales indica que 313.826 m<sup>2</sup>s son propuestos.

Se justifica un ratio de 570.826 m<sup>2</sup>s / 83.387 hab = 6'85 m<sup>2</sup>s/hab de Sistemas Generales de Equipamiento.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente el Sistema General de Equipamiento SG-E.11, por lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Equipamientos: SG-E.02, SG-E.03, SG-E.04, SG-E.05, SG-E.11 y SG-E.12, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas. (SG-E.11 informado desfavorablemente).

- Debe justificarse el cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA en cuanto a garantizar el mantenimiento o mejorar el ratio existente y el previsto de dotaciones, en este caso correspondientes a Sistema General de Equipamiento. Para el cálculo del ratio por habitante deberán tenerse en cuenta las variaciones poblacionales consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

- Debe corregirse la tabla del apartado II.C.8.2 de la Memoria de Ordenación, donde se resumen los Sistemas Generales de Equipamientos contemplados en el PGOU, ya que parece existir un error en la superficie indicada de SG-E propuestos además, con los datos ofrecidos, no podemos realizar la comprobación.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.09 ya que el Sistema General de Comunicaciones que se indica en sus Objetivos entendemos que no sería el SG-C.03 si no el SG-C.02.

- Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.12 la categoría de Suelo Urbano que queda adscrito, ya que existen discrepancias entre sus distintos apartados.

#### 5.2 - SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES (SG-AL)

El PGOU propone once Sistemas Generales de Áreas Libres, con una superficie estimada de 552.702 m<sup>2</sup>s, de los cuales indica que 42.889 m<sup>2</sup>s son propuestos.

Se justifica el cumplimiento del artículo 10.1.A)c) c.1 de la LOUA en cuanto a que la superficie prevista de Sistemas Generales de Áreas Libres y la población total contemplada arroja un ratio de 6'63 m<sup>2</sup>s/hab., respetando el estándar fijado en el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA -entre 5 y 10 m<sup>2</sup>s/hab.- y superior al establecido en las Normas Subsidiarias vigentes de 5'67 m<sup>2</sup>s/hab.

Aunque en la Memoria de Ordenación del PGOU no se aporta el dato de la edificabilidad residencial existente en el municipio de Torremolinos -si la edificabilidad residencial propuesta que es de 689.739'67 m<sup>2</sup>s-, se justifica el cumplimiento del artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA en cuanto a respetar el estándar considerando la cifra correspondiente a 40 m<sup>2</sup>t destinado a uso residencial, siendo 5'02 m<sup>2</sup>s.

Consideraciones a este apartado:

- Se informan desfavorablemente los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07, por lo indicado en el Informe de Aguas.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Áreas Libres: SG-AL.02, SG-AL.03, SG-AL.04, SG-AL.10 y SG-AL.11, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas.

- Debe justificarse el cumplimiento del artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA -ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante y por cada 40 m<sup>2</sup>t destinado a uso residencial- teniendo en cuenta las variaciones consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Áreas Libres SG-AL.11, para para detraer de su delimitación gráfica y, en su caso, de su superficie, la correspondiente al Sistema General de Equipamiento SG-E.12.

#### 5.3 - SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES (SG-C)

El PGOU establece cuatro Sistemas Generales de Comunicaciones. Son suelos que contienen el armazón del viario estructurante del municipio y están calificados como uso de viario público y ferroviario. Estima una superficie total de Sistemas Generales de Comunicaciones de 672.446 m<sup>2</sup>s, de los cuales indica que 652.346 m<sup>2</sup>s son propuestos.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente el Sistema General de Comunicaciones SG-C.02, por el Informe de Carreteras del Estado, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos, por no ser viable la solución propuesta en esta vía según los términos indicados en dicho Informe.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Comunicaciones: SG-C.01, SG-C.03 y SG-C.04, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Comunicaciones SG-C.02 indicando que su adscripción es a los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y, entendemos que también, URO-09. (Informados desfavorablemente tanto el Sistema General como los sectores).

#### 5.4 - SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS (SG-I)

El PGOU propone cinco Sistemas Generales de Infraestructuras. Son suelos destinados a infraestructuras básicas esenciales para dar servicios y están calificados como uso de infraestructuras. Estima una superficie total de Sistemas Generales de Infraestructuras de 42.060 m<sup>2</sup>s, de los cuales indica que 8.964 m<sup>2</sup>s son propuestos.

Consideraciones a este apartado:

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Infraestructuras: SG-I.01, SG-I.02, SG-I.04 y SG-I.05, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas.

#### 6. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

En las Fichas de Planeamiento del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable.

En relación al parámetro de densidad global cabe indicar que, aunque la Aprobación Inicial del PGOU se produjo anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que, en base a los criterios establecidos por la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, no resultaría preceptivo el establecimiento de los “niveles de densidad” introducidos por dicha Ley.

Consideraciones a este apartado:

· En apartados precedentes de este informe técnico, donde se han analizados los distintos ámbitos propuestos en el PGOU de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, han quedado indicadas consideraciones a tener en cuenta sobre usos, densidades y edificabilidades globales.

#### 7. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El PGOU expone de forma teórica en el apartado II.C.5 de su Memoria de Ordenación la delimitación de áreas de reparto y determinaciones del aprovechamiento medio, así mismo quedan estudiadas en el Capítulo 5ª del Título I de la Normativa Urbanística - artículos 24 a 32-, quedando grafiadas en los Planos de Propuesta P.1.3 “Gestión. Áreas de Reparto. Unidades de Ejecución”.

El Plan delimita un área de reparto independiente por cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado; dos áreas de reparto para los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, denominadas AR-1 y AR-2, incluidas en la primera los sectores con uso Residencial y los de Actividades Económicas en la segunda ; y un área de reparto para los dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominada AR-3.

En cuanto a los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en suelo urbanizable, en la última documentación recibida el 2 de agosto de 2017 se justifica la existencia de diferencias superiores al 10 %, en base a la salvedad prevista en el artículo 60.c de la LOUA.

El PGOU no establece coeficientes de uso y tipología, como así dispone el artículo 61.1 de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

-Debe subsanarse el documento estableciendo los coeficientes de uso y tipología correspondientes como dispone el artículo 61.1 de la LOUA.

-Debe corregirse el documento estableciendo las correspondientes Áreas de Reparto consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

#### 8 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

El PGOU incluye un tomo denominado III. Normativa 4. “Catálogo de Protecciones” y en el plano P.4.1 (2 hojas) “Patrimonio Arqueológico y Arquitectónico” delimita los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. También se incluye un Anexo V.I “Carta Arqueológica de Torremolinos”.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

El apartado III. Normativa, se compone de dos tomos:

1. Disposiciones Urbanísticas: estructurado en diez Títulos.

2. Fichas de Planeamiento: de todos los ámbitos de suelo y Sistemas Generales propuestos.

Consideraciones a este apartado:

· Debe corregirse la Normativa Urbanística para recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Según el artículo 10.3 de la LOUA, los PGOU han de contener las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el artículo 19.1.a).3ª, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El PGOU incluye en el apartado II.D de su Memoria de Ordenación un “Estudio Económico-Financiero” que contiene una cuantificación y valoración del Plan así como su viabilidad económica; y un “Informe de Sostenibilidad Económica” donde valora la sostenibilidad del Plan para su período de vigencia, fijada en dos cuatrienios.

Vistos los informes emitidos, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

### A C U E R D A

1º) APROBAR definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), aprobado provisionalmente el 16/02/2016, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

A) Deficiencias a SUBSANAR: se deberá aportar un Texto Refundido donde se incorporen todas las subsanaciones detalladas a continuación:

-En cuanto al Planeamiento Territorial:

-Sistema de Asentamientos

Suelo Urbano: El “Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía” (en adelante PPCLA), recogía dentro de su ámbito los siguientes sectores de Torremolinos:

SUP.R 1-6 propuesto como SUC

SUP.R 2-7 propuesto como SUNC área UNC-04.

SUP.R 1-8 propuesto como SUNC área UNC-17.

SUP.R 1-9 propuesto como SUNC área UNC-18.

Debe justificarse el cumplimiento del artículo 14.3N, que señala que en general no se realizarán modificaciones de sectores que aumenten la edificabilidad o modifiquen la relación entre los usos que supongan un incremento de las viviendas. Exceptuándose las modificaciones que se realicen en el marco de un revisión de planeamiento general; siempre que en el conjunto de los sectores incluidos en todo o en parte en el ámbito del PPCLA no se incremente el techo edificable ni la capacidad residencial de los sectores.

-Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal

Se plantea la creación de un gran parque periurbano denominado "Parque Periurbano Sierra de Torremolinos" PPT, para paliar el déficit de espacios naturalizados, sobre SNU de especial protección y parte del SNU natural.

Este Parque deberá ser declarado "Parque Periurbano" e incorporarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, en cooperación con la Consejería de Medio Ambiente.

Deberá mejorarse la definición de esta importante e interesante propuesta del PGOU, en especial lo relativo a la delimitación del ámbito; ya que, sólo se reconoce de forma imprecisa en el plano de "Espacios Verdes" a escala 1:10.000 y en parte en las hojas 6 y 9 del plano de Calificación Urbanística, Usos y Sistemas. Dado que se ha propuesto la aplicación del artículo 61N "Protección cautelar del suelo afectado a los parques metropolitanos", en el apartado "II.B ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL", sobre estos terrenos será necesaria establecer de forma clara la delimitación del Parque. Debiendo, además aclararse si todos los terrenos son SNU de especial protección o se incluyen SNU natural, como indica la Memoria de Ordenación.

Deberá eliminarse del artículo 379 del PGOU, la referencia a que el POTAUM deberá incorporar este Parque en su próxima revisión; ya que, esta es una cuestión que deberá valorarse por el órgano competente en el momento de la citada Revisión.

-Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales

Protección del Territorio

En el artículo 377 se describe la categoría de SNU de Especial Protección Arqueológica (NURP-Y), debiéndose incluir esta categoría en el artículo 351 y en los correspondientes planos.

Hay que señalar que el POTAUM incluye dentro de las zonas de protección ambiental (ZPA) y territorial (ZPT) la totalidad de los terrenos al norte de la autovía. Según los artículos 69.2N y 70.3D, ambas zonas deberán clasificarse como SNU de especial protección por el planeamiento general, por su legislación específica en el caso de los terrenos incluidos en la zona ZPA y por planificación territorial en los de la zona ZPT. En general el PGOU-AP, da cumplimiento de estas determinaciones proponiendo la clasificación de estos terrenos como SNU de Especial Protección, en la categoría de NURP-L y NURP-P. No obstante se plantean diferencias entre los límites de las zonas del POTAUM y las categorías del PGOU-AP, modificaciones de las que cabe hacer las siguientes observaciones:

-En general la delimitación de la categoría de NURP-L deberá adecuarse a lo que determine el órgano competente en Montes Público. En la zona este del suelo NURP-L y en el extremo oeste al norte de la Autovía, colindante con el municipio de Benalmádena, los terrenos que queden fuera de esta categoría deberán incorporarse a la de NURP-P.

-En la extremo este al norte de la Autovía, se observa que la delimitación del suelo del municipio no es coherente con la reflejada en el POTAUM ni con la del PGOU de Málaga, debiendo aclararse este extremo y evitarse que el régimen de los terrenos se defina en dos Planes Generales. Máximo cuando el PGOU de Málaga los clasifica como U de EP "Zonas de protección Territorial" "a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana" y el de Torremolinos como SUS, incluyéndolos en el URS-02.

Estas zonas se pueden observar en el plano "Ordenación Estructural: Estructura Territorial. P.1.5" del PGOU-AP.

-Se ha propuesto como NUR los terrenos que el PGOU-AI clasificaba como urbanizables URS-E.06, colindantes con el municipio de Málaga al norte de la Autovía. No obstante en coherencia con el POTAUM, deberán incluirse en la categoría de NURP-P.

Se ha propuesto un Sistema General de Equipamiento "SG-E.11 Reserva para parque cementerio", en zona clasificada como NURP-L, incluida en la zona de protección ambiental del POTAUM. Debiendo justificarse la propuesta en relación con el artículo 69.6D del POTUAM que establece el destino de las actuaciones que podrán proponerse en los montes públicos.

El artículo 380 del PGOU que regula el SNU de protección territorial, deberá completarse con el apartado 6 del artículo 71D del POTAUM.

#### Anexo. Errores y Omisiones

· En la ficha urbanística se indica que el SG-C.02 está adscrito al suelo urbanizable ordenado (SURO) pero no se identifica a qué sector o sectores se adscribe.

· En la ficha urbanística del URO-09 se indica que se incluye en el sector un sistema general (SG), pero no se identifica cuál es, además, según se grafía en la ficha estaría adscrito y no incluido. Según el grafismo aportado parece que el SG que estaría adscrito sería el SG-C.02, aún así no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

· En la ficha urbanística se indica que el SG-AL.08 está en SUNC y SURO, sin embargo, según la última modificación aportada al expediente estaría sólo en SUNC. Estaría adscrito al UNC-05, al UNC-17 y UNC-18 pero no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

· En la ficha urbanística la delimitación del área del SG-E.10 es diferente a la que se hace en el plano de clasificación del suelo P.1.2 (Hoja 3/6)."

-En materia de Cultura, y más concretamente referido al Catálogo de Protecciones:

En relación a la Torre de la Colina, ficha AQ.35, al no haber constancia material de su existencia no puede considerarse BIC, por lo que deberá denominarse Estructura de la Colina, denominación utilizada en la ficha nº 35 del documento CAT pg 221.

En cuanto a las fichas AQ.57 y AQ.58 de los escudos de armas del Castillo de Torremolinos resulta necesario incluir su carácter de BIC, como se recoge en las fichas 57 y 58 del documento CAT, páginas 326 y 331, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

-En materia de Comercio,

Será necesario incorporar un diagnóstico comercial específico, para poder medir los efectos de una posible implantación de un gran establecimiento comercial.

Se debe de incorporar una clasificación comercial distinguiendo entre uso comercial minorista y gran establecimiento comercial, es recomendable que las clasificaciones y definiciones comerciales que establece la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía se recojan en el Proyecto de Revisión del Plan sobre todo la distinción entre comercio mayorista y comercio minorista y dentro de éste entre gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

Se ha de proponer una estrategia de localización de espacios aptos para equipamientos comerciales. El PGOU de Torremolinos no propone criterios para la localización de establecimientos comerciales.

Se debe de determinar claramente en el Plan Urbanístico la compatibilidad e incompatibilidad de los usos comerciales, los conceptos a utilizar deben ser los de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía.

Se debe de localizar expresamente las Grandes Superficies Comerciales.

Será necesario establecer un techo máximo para la construcción de grandes superficies comerciales.

Se debe de recoger en la normativa urbanística la prohibición de construir grandes superficies comerciales en suelo no urbanizable, salvo aquellas destinadas a viveros y jardinería.

-En materia de Ferrocarriles,

Emitido el 06/04/2017 informe Favorable Condicionado a que se tengan en cuenta en su día las observaciones que se han concretado por ADIF en el informe de 10/06/2016, en particular hay que tener en cuenta sobre este informe las siguientes consideraciones:

- En el PGOU de Torremolinos habrá de recogerse correctamente la legislación en vigor, La Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre

- El instrumento de planeamiento prevé la adscripción del Sistema General de Comunicaciones al SG-C.04F correspondiente a la Red Ferroviaria del Suelo No Urbanizable obviando lo que ya se recogió en el informe emitido en su día, el 03/07/2009 en el que se indicaba que el Sistema General Ferroviario atraviesa diferentes clasificaciones de suelo, debiendo por ello adscribirse a la clasificación del suelo colindante.

- En el informe de ADIF se acompaña como anejo un CD con plano sobre la propuesta de Delimitación del Sistema General Ferroviario SG-C.04F, donde además se señalan todos los suelos e instalaciones de la Red Ferroviaria.

- Por otra parte en el artículo 177 del PGOU referido a los Planes Parciales, se menciona la inedificabilidad de los terrenos afectados por la zona de protección del ferrocarril. Hay que señalar al respecto que estos suelos si son edificables o pueden serlo, siempre y cuando se disponga de la autorización de las obras por parte de ADIF y no se invada la línea límite de edificación.

-En materia de Medio Ambiente,

Se dará cumplimiento a la Resolución de 1 de agosto de 2016, sobre la Declaración Ambiental Estratégica, debiendo incorporar la documentación que se cita en el apartado 4 del Informe del Servicio de Protección Ambiental de 21/11/2017, esto es: "Adenda al Estudio Ambiental Estratégico del PGOU" y las medidas correctoras expuestas en la misma.

-Por cuestiones en materia de aguas,

Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los siguientes ámbitos para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas:

Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado: UC-02, UC-04 y UC-05.

Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado: UNC-01, UNC-03, UNC-06, UNC-08, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-15, UNC-16. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente).

Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado : URO-01, URO-02, URO-03, URO-04, URO-05, URO-08 y URO-09, para. (Sector URO-08 y URO-09 informados desfavorablemente).

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado : URS-01 y URS-02. (Ambos sectores informados desfavorablemente).

Sistemas Generales de Equipamientos: SG-E.02, SG-E.03, SG-E.04, SG-E.05, SG-E.11 y SG-E.12. (Informado desfavorablemente SG-E.11).

Sistemas Generales de Áreas Libres: SG-AL.02, SG-AL.03, SG-AL.04, SG-AL.10 y SG-AL.11.

Sistemas Generales de Comunicaciones: SG-C.01, SG-C.03 y SG-C.04.

Sistemas Generales de Infraestructuras: SG-I.01, SG-I.02, SG-I.04 y SG-I.05.

-Por cuestiones urbanísticas,

Respecto a la Clasificación del Suelo

-Deben corregirse la Memoria de Ordenación para eliminar discrepancias y unificar las cifras numéricas utilizadas en los distintos apartados del documento -texto y tablas-, las cuales afectan principalmente a: superficies adscritas a cada clase de suelo y totales, población y número de viviendas tanto existentes como propuestas.

Respecto al Suelo Urbano no Consolidado (UNC)

-Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-03, UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-09 y UNC-10, para cambiar el instrumento

de planeamiento de desarrollo propuesto, en este caso el Estudio de Detalle, ya que las características tanto superficiales como de ordenación de estos ámbitos trascienden las finalidades de mismo, debiendo optarse por alguno de los otros dos contemplados en la LOUA: Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial. (Ámbitos UNC01, UNC-03, UNC-04 y UNC-09 informados desfavorablemente).

-Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos con uso característico Residencial (R), esto es todos menos los dos con uso turístico -UNC-07 y UNC-09-, para incluir la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, como así establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

-Debe corregirse en las Fichas de Planeamiento de los sectores: UNC-01, UNC-02 y UNC-10, la denominación de su uso característico, Residencial de Protección Pública (RP) por el de Residencial (R), como así se denomina en el resto de ámbitos residenciales, y es el contemplado en el artículo 17 de la LOUA. (Ámbito UNC-01 informado desfavorablemente).

-Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del sector UNC-03, su uso característico, por discrepancias entre la Ordenación Pormenorizada donde indica Actividades Económicas (AE) y en las Condiciones Particulares Residencial (R). (Ámbito UNC-03 informado desfavorablemente).

-Deben corregirse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-04, UNC-06, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-14, UNC-15 y UNC-16, ya que se detectan errores en sus Determinaciones Potestativas. (Ámbitos UNC-01, UNC-04, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente).

-Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector UNC-18 -antes URO-07-, para eliminar la superficie que se le adscribe del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector UNC-18 informado desfavorablemente).

Respecto al Suelo Urbanizable Ordenado (URO)

· Debe subsanarse la documentación aportada para la ordenación pormenorizada de los sectores URO-08 y URO-09, ya que de la indicada en el índice del Tomo III. Normativa "3. Anexos de Ordenación Pormenorizada URO (PO)", sólo se adjunta la correspondiente al apartado denominado Volumen I. Memoria, Normas y Gestión, faltando la siguiente:

- Volumen II. Planos de Información
- Volumen III. Planos de Ordenación
- Volumen IV. Estudios Especializados Anexos

Hasta que se incluya la anterior documentación no se encuentra suficientemente definida para su análisis la ordenación propuesta de ambos sectores, debiendo valorarse desfavorablemente su adscripción al Suelo Urbanizable Ordenado, quedando adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado. (Informados desfavorablemente ambos sectores).

· Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-08, para incluir la superficie adscrita del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector URO-08 informado desfavorablemente).

· Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-09, para para eliminar la figura de planeamiento de desarrollo indicada -Plan Parcial (AD)-, ya que en su ordenación detallada queda establecida en el PGOU. (Sector URO-09 informado desfavorablemente).

Respecto al Suelo no Urbanizable

· Debe corregirse en la Memoria de Ordenación la subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) para adecuarla tanto al artículo 351 de la Normativa Urbanística como a la planimetría.

Respecto a la Vivienda Protegida

· Debe subsanarse la reserva de edificabilidad residencial de vivienda protegida en Suelo Urbano No Consolidado por lo siguiente:

◦ Debe reservarse edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en el ámbito UNC-15. (Ámbito informado desfavorablemente).

◦ Debe indicarse la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

◦ La edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida será adaptada a las variaciones que le afecten como consecuencia de los ámbitos informados desfavorablemente o que necesiten subsanación.

Respecto a los Sistemas Generales de Equipamiento (SG-E)

· Debe justificarse el cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA en cuanto a garantizar el mantenimiento o mejorar el ratio existente y el previsto de dotaciones, en este caso correspondientes a Sistema General de Equipamiento. Para el cálculo del ratio por habitante deberán tenerse en cuenta las variaciones poblacionales consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

· Debe corregirse la tabla del apartado II.C.8.2 de la Memoria de Ordenación, donde se resumen los Sistemas Generales de Equipamientos contemplados en el PGOU, ya que parece existir un error en la superficie indicada de SG-E propuestos además, con los datos ofrecidos, no podemos realizar la comprobación.

· Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.09 ya que el Sistema General de Comunicaciones que se indica en sus Objetivos entendemos que no sería el SG-C.03 sino el SG-C.02.

· Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.12 la categoría de Suelo Urbano que queda adscrito, ya que existen discrepancias entre sus distintos apartados.

Respecto a los Sistemas Generales de Áreas Libres (SG-AL)

· Debe justificarse el cumplimiento del artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA -ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante y por cada 40 m<sup>2</sup>t destinado a uso residencial- teniendo en cuenta las variaciones consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

· Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de áreas Libres SG-AL.11, para para detraer de su delimitación gráfica y, en su caso, de su superficie, la correspondiente al Sistema General de Equipamiento SG-E.12.

Respecto a los Sistemas Generales de Comunicaciones (SG-C)

· Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Comunicaciones SG-C.02 indicando su adscripción como carga externa a los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y, entendemos que también, URO-09. (Informados desfavorablemente tanto el Sistema General como ambos sectores).

Respecto a la Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio

· Deben establecerse los coeficientes de uso y tipología como dispone el artículo 61.1 de la LOUA.

· Debe corregirse el documento estableciendo las correspondientes Áreas de Reparto consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida desde el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

Respecto a la Normativa urbanística

· Debe corregirse la Normativa Urbanística para recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida desde el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

B) Determinaciones SUSPENDIDAS por deficiencias sustanciales a subsanar:

-En cuanto al Planeamiento Territorial,

Las determinaciones propuestas en el Plan sobre suelos que exceden del término municipal de Torremolinos, en concreto los terrenos del Sector URS-02 (AE) que lindan con el municipio de Málaga, ya que parte de los mismos aparecen ordenados en el PGOU de Málaga y clasificados como suelo SNU de EP "Zonas de Protección Territorial" " a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana"

-Por deficiencias sustanciales en materia de carreteras estatales,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo resuelto el 7 de septiembre de 2015 en el Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, remitido al Ayuntamiento de Torremolinos el 29/09/2016, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos:

-Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09, por no ser viable la solución propuesta para la vía de acceso a estos sectores, según los términos establecidos en dicho Informe.

-Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02, por no ser viable la solución propuesta para la vía que daría acceso a estos sectores (zona sur del sector URS-02 y sector URS-01), según los términos establecidos en dicho Informe.

-Sistema General de Comunicaciones SG-C.02, por no ser viable la solución propuesta en el mismo, según los términos indicados en dicho Informe.

-Por deficiencias sustanciales en materia de medio ambiente,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, emitido en noviembre de 2017, sobre el Cumplimiento de las Condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en el PGOU de Torremolinos, con aprobación provisional de 16/02/2016):

-Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01

-Sistema General de Equipamientos SG-E.11.

-Por deficiencias sustanciales en materia de aguas,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo indicado en el Informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (en adelante Informe de Aguas):

-Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-04 y UNC-09 y

-Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.

Por deficiencias en materia urbanística,

Respecto al Grado de Ejecución del PGOU vigente.Planeamiento incorporado:

· La adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU-96: SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

· La adscripción al Suelo Urbano Consolidado del sector de Suelo Urbanizable Programado, delimitado en el Plano del PGOU-96 denominado:"PLANO DE PROYECTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. P-1. Nº PLANO 1-3", del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, que ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado en el PGOU actual, sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que el ámbito se encuentra transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

· La adscripción al Suelo Urbano No Consolidado de los sectores: UNC-03, UNC-04, UNC-06, UNC-17 y UNC-18 -que provienen de suelos clasificados en el PGOU-96 como No Urbanizable, en el caso del sector UNC-03 y Urbanizables Programados en el resto-

Entendemos que la adscripción correcta de estos ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA. En otro caso, deberá justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

· El sector UNC-15 por lo siguiente:

· No se indican los parámetros correspondientes a Índice de Edificabilidad ( $m^2/m^2s$ ) y Edificabilidad global ( $m^2t$ ) como indica el artículo 10.1.A)d) de la LOUA.

· No queda justificada la no reserva de vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, ya que se contempla un incremento de edificabilidad residencial como consecuencia del cambio tipológico en determinadas parcelas de Unifamiliar Aislada (UAS) a Ciudad Jardín (CJ).

En todo caso, podría eximirse de dicha reserva la edificabilidad correspondiente a las viviendas existentes que queden incorporadas en la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito.

· El instrumento de planeamiento que se proponga para el desarrollo del ámbito deberá responder a alguno de los establecidos en la LOUA, en este caso Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial, no el actual Estudio de Tipología.

· Existen discrepancias entre el incremento del número de viviendas indicado en la Ficha de Planeamiento del ámbito (1.148 viviendas) y en el apartado de la Memoria de Ordenación donde define la actuación (640 viviendas), lo que se traduce en diferencias a la hora de cuantificar el incremento poblacional, debiendo determinarse el valor correcto ya que servirá de base para el cálculo de las reservas dotacionales reglamentariamente establecidas.

2º Notificar el acuerdo al Excelentísimo Ayuntamiento de de Torremolinos, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1. B) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga. Vicepresidente 3º de la CTOTU

Málaga, 20 de diciembre de 2017. El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.