

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 23 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias consignadas en el apartado A) del citado acuerdo.*

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, que supeditaba su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A), y suspende las determinaciones que se relacionan en el apartado B) del acuerdo; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 27/11/2019, con el núm. 8227 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Torremolinos con fecha 20/12/2019 su inscripción en Registro Municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 22 de noviembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos» (Anexo I).
- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 28 de noviembre 2017 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Torremolinos (Anexo II).
- Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 21 de junio de 2019, de «Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 28/11/17» (Anexo III).
- Las Normas Urbanísticas y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo IV).

#### ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos».

00167608

Expediente: EM- TRR- 48.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 28 de noviembre de 2017 (MA/04/17), por el que 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), aprobado provisionalmente el 16/02/2016, se dicta Resolución en los siguientes términos,

### ANTECEDENTES

1.º Con fecha 28/11/2017, en sesión MA/04/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) de Málaga acuerda 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), y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B) del acuerdo.

2.º El 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento Pleno de Torremolinos, en sesión ordinaria, acuerda Aprobar el Documento Completo de Subsanaciones de deficiencias no sustanciales y corrección de determinaciones suspendidas de la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos, incorporando las determinaciones exigidas por la CTOTU de Málaga en el Acuerdo de 28/11/2017.

3.º Con fecha 07 de febrero de 2019 tiene entrada en esta Delegación Territorial, oficio del Ayuntamiento de Torremolinos en el que se solicita que por la CTOTU se proceda a la aprobación definitiva del Documento técnico denominado «Revisión y adaptación a la LOUA PGOU de Torremolinos. Documento completo CTOTU 28/01/2017».

4.º Con fecha 21 de junio de 2019, la CTOTU de Málaga, en sesión MA.04.2019, acuerda:

1.º) Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B) del punto 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, celebrada el 28 de noviembre de 2017, relativo a la aprobación parcial del PGOU de Torremolinos (a excepción de las detalladas a continuación, que mantienen la suspensión).

2.º) Mantener la suspensión, de las siguientes determinaciones, por deficiencias sustanciales:

- Por deficiencias en materia de aguas:
- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-09 y de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05, así como los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07. Al estar supeditadas a que el Ayuntamiento de Torremolinos apruebe el Plan de Actuaciones de Defensa contra Avenidas de Torremolinos (PADAT), en el que se definan las obras de defensa necesarias para evitar riesgos de inundación en los ámbitos afectados.

Así mismo, el informe de Costas de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica, ha informado desfavorablemente el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05.

- Por deficiencias en materia de medio ambiente: en atención a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental, de fecha 29 de abril de 2019

- El Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio.

5.º El 2 de agosto de 2019, se emite Informe Jurídico por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación, referente a la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU el 28/11/17 en su apartado A).

6.º El 7 de agosto de 2019, desde el Ayuntamiento de Torremolinos se remite a la Delegación Territorial documentación consistente en Justificación aclaración de la deficiencia a subsanar en cuanto a Planeamiento Territorial, de la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos conforme al Acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial de 28 de noviembre de 2017 de la CTOTU, puesta en conocimiento del Pleno Municipal celebrado el 1 de agosto de 2019.

7.º El 8 de octubre de 2019, desde esta Delegación Territorial se remite al Ayuntamiento de Torremolinos Informe Jurídico/Técnico emitido por este Servicio de Urbanismo solicitando que se complete el expediente.

8.º El 17 de octubre de 2019, desde el Ayuntamiento de Torremolinos se presenta en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga, documentación justificativa a lo indicado en el anterior Informe Jurídico/Técnico para continuar con la tramitación reglamentaria del expediente de referencia. La documentación se recibe en el Registro General de esta Delegación Territorial el mismo día 17 de octubre de 2019.

9.º El 24 de octubre de 2019, desde esta Delegación Territorial se remite nuevamente al Ayuntamiento de Torremolinos Informe Jurídico/Técnico emitido por el Servicio de Urbanismo donde se concluía que: una vez analizada la documentación del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018, así como la documentación anexa referida en el dicho Informe.... «para poder inscribir y publicar el instrumento de planeamiento debían corregirse convenientemente una serie de deficiencias detectadas en varios planos del documento».

10.º El 8 de noviembre de 2019, desde el Ayuntamiento de Torremolinos se presenta en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga la documentación justificativa a lo indicado en el anterior Informe Jurídico/Técnico - recepcionada en el Registro General de esta Delegación Territorial el día 11 de noviembre de 2019.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### I. COMPETENCIA

1.º El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

2.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de noviembre de 2017, de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU de Torremolinos, establecía que el registro y la publicación PGOU quedaba supeditado a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del Acuerdo.

3.º La verificación de la subsanación de dichas deficiencias corresponde a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 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, en relación con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22/01/2019) que en su artículo 12, párrafo 1.º, establece: «Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

**II. VALORACIÓN**

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba, que desde el Servicio de Urbanismo el 02/08/2019, 24/10/2019 y 15/11/2019 se emiten informes, tanto jurídico, como técnicos/jurídicos que realizan las siguiente valoraciones:

El 24 de octubre de 2019, se concluye que queda constatado que:

- En cuanto a la tramitación del expediente, se ajusta a lo dispuesto en la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación, habiéndose seguido el procedimiento establecido para subsanar las deficiencias indicadas en el apartado A) del punto 1.º del Acuerdo de 28/11/2017 de la CTOTU de Málaga, por el cual se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Torremolinos.

- En cuanto a las cuestiones técnicas, analizada la documentación del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018, así como la documentación anexa, se observa que se encuentran subsanadas favorablemente todas las deficiencias indicadas en el apartado A) del punto 1.º del Acuerdo de 28/11/2017 de la CTOTU de Málaga, por el cual se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Torremolinos.

Ahora bien, igualmente se indica que para poder inscribir y publicar el instrumento de planeamiento debían corregirse convenientemente una serie de deficiencias detectadas en varios planos del documento.»

- El 15/11/2019 se concluye que «Analizados los planos del PGOU de Torremolinos aprobados por Pleno Municipal celebrado el 31 de octubre de 2019, observamos que en ellos se encuentran corregidas favorablemente las deficiencias detectadas en los correspondientes planos del documento del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018.»

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, 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 y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta de los informes emitidos por el Servicio de urbanismo el 24/10/2019 y 15/11/2019,

**R E S U E L V O**

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de 28/11/2017, y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, una vez acreditadas la subsanación de las deficiencias existentes. Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

Asimismo, se practicará asiento de anotación accesorio del acuerdo adoptado en sesión MA.04.2019 celebrada el 21 de junio de 2019 (Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 28 de noviembre de 2017, por el que se levantan las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B), a excepción de las deficiencias en materias de aguas y de medio ambiente que mantienen la suspensión).

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2018, así como el Acuerdo de 21 de junio de 2019, de la Comisión

Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Revisión-Adaptación), publicado mediante la presente Resolución, 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 3.º 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.

La Delegada Territorial, Carmen Casero Navarro.

## ANEXO II

### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (28/11/17)

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.

## ANTECEDENTES

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

1.º 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.

2.º El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2.ª 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.

3.º La regla 3.ª 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.

4.º La regla 4.ª 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 2.ª 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.

5.º 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 de 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 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 núm. 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 Churriana».

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 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 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 Málaga, 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 :

a) 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.

b) 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 núm. 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 núm. 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. núm. 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 ( $m^2t/m^2s$ ) 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 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 (m <sup>2</sup> s)	Í. Edif. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	N.º 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 (m <sup>2</sup> s)	Í. Edif. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad V. Protegidas y %	N.º 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 (m <sup>2</sup> t)	
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 (m <sup>2</sup> t)	
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 5.ª 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).3.ª, 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,

#### ACUERDA

1.º) 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 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 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 núm. 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:

b) 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. núm. 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.

2.º 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 3.º 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 Publicas, 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 3.º de la CTOTU.

### ANEXO III

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (21/06/19)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.04.2019 celebrada el 21 de junio de 2019, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-TRR-48

Municipio: Torremolinos

Asunto: Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 28 de noviembre de 2017.

**ANTECEDENTES**

Primero. Con fecha 28 de noviembre de 2017, en sesión MA/04/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó:

«1.º) 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).

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. núm. 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 ( $m^2t/m^2s$ ) 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.

Segundo. Tramitación.

1.º El Ayuntamiento Pleno de Torremolinos, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2018, acuerda Aprobar el Documento Completo de Subsanaciones de deficiencias no sustanciales y corrección de determinaciones suspendidas de la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos, incorporando las determinaciones exigidas por la CTOTU de 28 de noviembre de 2017.

2.º Con fecha 07 de febrero de 2019 tiene entrada en esta Delegación Territorial, oficio del Ayuntamiento de Torremolinos en el que se solicita que por la CTOTU se proceda a la aprobación definitiva del Documento técnico denominado «REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA PGOU DE TORREMOLINOS. DOCUMENTO COMPLETO CTOTU 28/01/2017».

Al oficio se adjunta:

- Informe técnico urbanístico suscrito por técnicos municipales el 03 de noviembre de 2018.



- Certificado de Secretaría General del Acuerdo Pleno de aprobación del Documento Completo que recoge las determinaciones establecidas por la CTOTU.
- Certificado de Secretaría General de la no existencia de informes o pronunciamientos al acuerdo de Pleno Municipal de fecha 20 de diciembre de 2018, de los órganos y entidades cuyo informe tiene carácter preceptivo y vinculante:
  - Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
  - SG de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
  - Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.
  - Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento de la JA
  - DG Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la C. de Medio Ambiente y OT.
  - Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF.
  - Unidad de Carreteras de Málaga de la DG del Ministerio de Carreteras del M.º de Fomento.
  - Demarcación de Costas de Andalucía del Mediterráneo de M.º para la Transición Ecológica.
  - Consejería de Fomento y Vivienda de la JA.
  - Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de la JA.
  - Consejería de Cultura de la JA.
  - Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y OT de la JA.
  - Dos ejemplares diligenciados en formato digital del Documento Técnico y de la tramitación administrativa.
  - Un ejemplar en formato papel, en la diligencia se reseña que: «DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada por el Pleno municipal de esta corporación en sesión ordinaria celebrada el 20 de diciembre de 2018. En Torremolinos a 21 de diciembre de 2018. La Secretaria General Acctal.» (El Documento presentado en formato digital presenta la misma diligencia).

El Documento presentado consta de:

- RESUMEN EJECUTIVO.
- MEMORIA GENERAL.
- MEMORIA ORDENACIÓN.
- NORMATIVA.
- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.
- FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR URO-08.
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR URO-09.
- CATÁLOGO DE PROTECCIONES.
- PLANIMETRÍA.
- P.1- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- P.2 - PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL
- P.3 - INFRAESTRUCTURAS
- P.4- AFECCIONES SECTORIALES
- P.5- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES
- CARTA ARQUEOLÓGICA DE TORREMOLINOS.
- PLANOS CARTA ARQUEOLÓGICA
- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (E.I.A).
- PLANOS E.I.A
- DOCUMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL IVA
- ADENDA ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS
- DOCUMENTACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL INFORME SECTORIAL DE AGUAS
- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

- ESTUDIO ACCESO A.7- REMODELACIÓN DE ENLACE DE ACCESO A TORREMOLINOS EN EL P.K 226 DE LA AP.7
- ESTUDIO DE TRÁFICO
- ESTUDIO DE TRAZADO
- ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD PARA UN PROYECTO DE CENTRO COMERCIAL EN TORREMOLINOS (MOVILIDAD GENERADA POR LOS SECTORES URO- 8 Y URO- 9, Y DE SU ENTORNO INMEDIATO TENIENDO EN CUENTA LA REMODELACIÓN DEL ENLACE AP.7)

3.º Con fecha 13 de febrero de 2019, la Dirección General de Aviación Civil, adscrita al Ministerio de Fomento, remite informe preceptivo sobre la Revisión Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos de 20 de diciembre de 2018, emitido el 07/02/2019.

4.º Con fecha 21 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Torremolinos aporta Certificado de la Secretaría General sobre el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento al documento de Revisión Adaptación a la LOUA del PGOU.

5.º Con fecha 22 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Torremolinos presenta oficio relativo recepción de obras en el Sector R1- 8, se indica que queda fuera de la recepción el vial VB- 1, calle Capri, cuya titularidad no ostenta el Ayuntamiento.

6.º Con fecha 22 de marzo de 2019, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 79 y 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicita informe sobre el Documento aprobado el 20 de diciembre de 2018 a los siguientes órganos administrativos autonómicos:

- Oficina de Ordenación del Territorio
- Servicio de Bienes Culturales
- Servicio de Protección Ambiental
- Aguas
- Servicio de Comercio

7.º Con fecha 28 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Málaga traslada informes técnicos emitidos el 15 y el 20 de marzo de 2019, respectivamente, por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.

8.º Con fecha 16 de abril de 2019, mediante comunicación interior se presenta en este Servicio informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, evacuado el 12/04/2019.

9.º El 26 de abril de 2019, tiene entrada informe procedente de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar sobre el expediente de Revisión y Adaptación del PGOU, emitido el 01/04/2019.

10.º Con fecha 26 de abril de 2019, la Dirección General de Comercio remite el informe emitido el 22/04/2019.

11.º Con fecha 06 de mayo de 2019, se presenta informe emitido el 29 de abril de 2019, por el Servicio de Protección Ambiental el Documento aportado para el levantamiento de la Suspensión.

12.º Con fecha 15 de mayo de 2019, se presenta informe en materia de Aguas emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga el 07/05/2019.

#### Tercero. Informes Sectoriales.

Constan en el expediente los informes que a continuación se reseñan, evacuados tras el acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2018 por el que se da cumplimiento al Acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU de Torremolinos:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
COMERCIO (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, texto refundido Ley de Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto- Ley 12/2014, de 7 de octubre)	22/04/2019	VERIFICACIÓN PARCIAL (*)
(*) El informe concluye que «La subsanación de las consideraciones en materia de comercio realizadas por el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 28 de noviembre de 2017 se consideran realizadas de formaparcial, restando únicamente por incorporar la recomendación de establecer una limitación de la superficie edificable potencial susceptible de instalación de grandes superficies comerciales».		
INCIDENCIA TERRITORIAL (Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático)	03/06/2019	VERIFICACIÓN PARCIAL (*)
(*) El informe reseña que el nuevo documento de Revisión no ha dado cumplimiento a las siguientes determinaciones: «1.º El PGOU no se ajusta a los solicitado en el informe, que señaló la necesidad de clasificar como suelo NURP- P, la totalidad de los terrenos al norte de la Autovía, colindantes con el municipio de Benalmádena, hasta los clasificados como NURP- L. El PGOU mantiene su propuesta de clasificar estos terrenos como NUR, aumentando la superficie de esta zona, al llevar más al norte el límite de la categoría NURP- L. Se entiende que el PGOU está proponiendo el ajuste de la Zona de Protección Territorial establecida por el POTAUM; cuestión que efectivamente podría ser posible de acuerdo con el artículo 8N del POTAUM, siempre y cuando; La regularización de límites no suponga una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite se constituya por elementos físicos o territoriales reconocibles. El ajuste propuesto cumple el primer requisito, pero, no el segundo; por lo que, deberá proponerse un límite que cumpla estas condiciones. 2.º En la nueva documentación no se justifica la propuesta del «SG-E.11 Reserva para parque cementerio», por lo que no se da cumplimiento al Acuerdo de la CTOTU de 28 de noviembre de 2019.		
EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	29/04/2019	LEVANTAMIENTO PARCIAL (*)
(*) El informe concluye: «- Se considera debidamente cumplimentada la subsanación de las deficiencias no sustanciales en cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica, con la incorporación al Texto Refundido del PGOU de la Adenda al estudio ambiental estratégico y las medidas correctoras expuestas en la misma. Por los argumentos expuestos en el apartado anterior, en relación a los aspectos competencia de este Servicio, no existe inconveniente en levantar la suspensión acordada por la CTOTU, en su sesión de 28.11.2017, del sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01. Por los argumentos expuestos en el apartado anterior, en relación a los aspectos competencia de este Servicio, se considera necesario mantener la suspensión acordada por la CTOTU, en su sesión 28.11.2017, del Sistema General de Equipamiento SG-E.11.»		
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía) Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua	07/05/2019	LEVANTAMIENTO PARCIAL (*)
(.) Se informan desfavorablemente los siguientes ámbitos: - Urbano No Consolidado: UNC-09, UNC - 12 y UNC-13 - Urbanizable Sectorizado: URS 05 (anterior UNC 04) - Sistema General de Áreas Libres: SG-AL 06 y SG-AL 07 (...) En el informe se significa que se han incorporado las modificaciones que resultan sobrevenidas de las recientes Sentencias que han anulado el Plan Hidrológico de Cuenclas Mediterráneas Andaluzas 2015- 20121, y del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenclas Mediterráneas Andaluzas. No obstante, analizado el tenor literal del informe se pone de manifiesto que se informan desfavorablemente dentro del Suelo Urbano No Consolidado los sectores UNC-12 y UNC-13, cuando en el informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico los sectores no figuraban, el informe propuso exclusivamente la suspensión de los siguientes es ámbitos: «- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-04 y UNC-09 y - Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.»		
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D 2591/1998, de 4 de diciembre)	07/02/2019	SE DA CUMPLIMIENTO A LO INDICADO EN EL INFORME DE 14/08/2012
COSTAS (Ley 22/1998, de 28 de julio de Costas)	01/04/2019	DEFAVORABLE (*)
(*) El informe concluye, en cuanto a los ámbitos suspendidos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, lo siguiente: « (...) La documentación ahora aprobada definitivamente, incorpora un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado (URS-05, anterior suelo urbano no consolidado UNC-04), afectado por la zona de influencia, no justificándose el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas. Además, realizado por este Departamento el cálculo de la media de edificabilidad se observa que el sector URS-05, incumple el citado artículo 30 de la Ley de Costas, al ser su edificabilidad superior a la densidad media ponderada de todos los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado de todo el municipio.»		
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	12/04/2019	FAVORABLE
M.º DE FOMENTO- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras)	Con fecha 30 de julio de 2018, se emite informe FAVORABLE. (*)	
(*) Solicitada nueva verificación tras la toma de conocimiento del nuevo Documento de Revisión-Adaptación aprobado el 20.12.2018, NO ha sido emitido. De conformidad con lo preceptuado por el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se podrán proseguir las actuaciones»		

Respecto a la emisión de informes tras la aprobación del documento de Revisión que da respuesta al Acuerdo de la CTOTU de 27 de noviembre de 2017, por parte de los Organismos y Entidades que a continuación se reseñan, significar que consta en el expediente Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sobre la NO existencia de informes o pronunciamientos al acuerdo de Pleno Municipal de fecha 20 de diciembre de 2018, durante el periodo comprendido entre los días veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho al veintiocho de enero de dos mil diecinueve, ambos inclusive, por tanto, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se podrán proseguir las actuaciones»:

- Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento de la JA.
- Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF.
- Consejería de Fomento y Vivienda de la JA.
- Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la JA.

En cuanto a las posibles incidencias de carácter topográfico que pueda tener el PGOU de Torremolinos sobre el PGOU de Málaga, en el expediente se ponen de manifiesto las siguientes cuestiones:

a) El Sector URS-02 (AE) que linda con el municipio de Málaga, fue suspendido por la CTOTU de 28 de noviembre de 2017, por exceder del término municipal de Torremolinos, estando parte de los terrenos del Sector ordenados en el PGOU de Málaga, clasificados como SNU de EP «Zonas de Protección Territorial» a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana.

Esta cuestión es abordada por el informe evacuado por la Oficina de Ordenación del Territorio de Málaga el 06.06.2019, en el mismo se indica que en la nueva documentación aportada se modifica el límite del municipio en el extremo norte de la autovía, ajustándose al que se establece en el POTAUM y en el PGOU de Málaga.

b) En los informes técnicos emitidos el 15 y el 20 de marzo de 2019, respectivamente, por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Ayuntamiento de Málaga, remitidos a esta Delegación Territorial el 28 de marzo de 2016, se hace constar que la solución viaria adoptada por el PGOU respecto a la remodelación de acceso a Torremolinos en el PK 226 de la AP- 7, afecta a:

- La conexión prevista en el PGOU vigente de Málaga, que fue aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011.

- La ordenación viaria aprobada de manera definitiva en el Plan Parcial de Ordenación del Sector PA.BM- 1 (97) «Rojas Santa- Tecla» por acuerdo plenario de 31 de marzo de 2017. En la zona sur del PPO se produce un solape de 90,16 m<sup>2</sup> con el Sector URO-03.R de Torremolinos; también se produce un solape de 767, 62 m<sup>2</sup> con el Sector URO-04.R del PGOU y por último señalan un solape de 2.158,96 m<sup>2</sup> (entre Cortijo de Mazas y El Olivar) con el mismo Sector URO-04.R de Torremolinos.

- Respecto al proyecto de acceso a la conexión de la ronda variante de Torremolinos con la Autovía A7, este acceso tal y como se ha aportado no tiene en cuenta las parcelas resultantes del planeamiento aprobado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****I. COMPETENCIA.**

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22/01/2019), en su artículo 12, párrafo 1.º, establece: «Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.»

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) 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, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU del municipio de Torremolinos (Málaga) la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 28 de noviembre de 2017. La Comisión que fue el órgano que acordó la suspensión cuyo levantamiento es objeto de este expediente de cumplimiento, mantiene sus competencias de conformidad con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 36/2014, antes citado.

**II. VALORACIÓN.**

Con fecha 18/06/2019 en informe Jurídico de Servicio de Urbanismo se indica que: «Se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por acuerdo plenario y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente (artículos 32 y ss de la LOUA, así como el Decreto 36/2014 de 11 de febrero).

A los efectos establecidos en el artículo 10 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, el contenido de las determinaciones establecidas en los informes señalados en el apartado 4. de las Consideraciones Jurídicas de este Informe deberán ser incorporados a la Propuesta que se eleve a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (artículo 12.1.d) del citado Decreto).

En el informe Técnico de Servicio de Urbanismo de 18/06/2019 se indica que:

«El documento presentado aborda la corrección de las deficiencias sustanciales sobre las cuestiones suspendidas relacionadas anteriormente, excepto las referentes a materia de Aguas, dado que, en el informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, se informaban desfavorablemente:

- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-09 y UNC-04 -este último cambia su clasificación y denominación en el documento ahora aportado como Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05-.
- Y los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.

Quedando supeditada la viabilidad de los ámbitos a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Torremolinos del Plan de Actuaciones de Defensa contra Avenidas de Torremolinos (PADAT), en el que se definan las obras de defensa necesarias para evitar riesgos de inundación en los mismos, lo que aún no ha tenido lugar.

**• DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN CUANTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

Entre las cuestiones suspendidas en el Acuerdo de aprobación del PGOU, se recogía lo puesto de manifiesto en el informe territorial de carácter interno emitido el 27 de noviembre de 2017 por la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Territorial, según el cual se observaba que en la planimetría aportada, donde quedaba definida la estructura territorial del término municipal de Torremolinos, en su extremo oeste, al norte de la Autovía del Mediterráneo, la delimitación del suelo no era coincidente ni con la de la planimetría del POTAUM ni con la del PGOU de Málaga - término municipal colindante con el de Torremolinos en este punto-, habiendo una porción de suelo que excedía de su término municipal al de Málaga y que, al encontrarse ya ordenado por su PGOU, presentaba una doble clasificación:

- Como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística, Zonas de Protección Territorial, Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana, según la clasificación asignada el PGOU de Málaga - sobrevenida del POTAUM-.

- Y como Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso global Actividades Económicas - sector denominado URS-02-, como se propone en el PGOU de Torremolinos.

Esta situación anómala sobre la realidad urbanística de los suelos que excedían del término municipal de Torremolinos motivó la suspensión de las determinaciones propuestas por el PGOU sobre los mismos.

Para subsanar lo anterior, se ha corregido el límite del término municipal de Torremolinos en la zona de discrepancia, delimitándolo según la cartografía recogida en el POTAUM, así mismo empleada por el PGOU de Málaga, lo que ha supuesto la eliminación de la porción de suelo que excedía del término municipal, habiéndose visto reducida la superficie del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-02, siendo adaptadas sus determinaciones urbanísticas al nuevo ámbito resultante.

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a la presente suspensión recogida en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos.

**• DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN MATERIA DE CARRETERAS ESTATALES**

En el informe emitido el 7 de septiembre de 2015 por el Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, se informaban desfavorablemente los siguientes ámbitos por no ser viable la solución propuesta de acceso a los mismos desde la Autovía AP- 7:

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02
- Sistema General de Comunicaciones SG-C.02

Se ha realizado una nueva propuesta de ordenación viaria de afección a la red de Carreteras del Estado y a sus terrenos colindantes en el nudo de acceso al municipio desde el P.K. 226 de la Autovía A- 7, que ha sido informada favorablemente por la Dirección General de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento mediante Resolución de 30 de julio de 2018, lo que permite informar favorablemente la suspensión que recaía sobre los ámbitos anteriormente indicados.

Esta solución viaria ha quedado incorporada en el documento del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018 pero no ha sido ratificada por la Dirección General de Carreteras, por lo que se aporta Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de Torremolinos avalando que el documento aprobado por el Pleno municipal el 20 de diciembre de 2018 contiene las determinaciones que motivaron el informe preceptivo favorable emitido con fecha 30 de julio de 2018 por la Dirección General de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

Consecuencia de esta remodelación viaria, el documento del PGOU de Torremolinos se ha visto modificado como sigue:

- Se corrigen en planimetría los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09; y de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02, así como el Sistema

General de Comunicaciones SG-C.02, que se ven afectados por la nueva propuesta viaria.

- Se modifican las condiciones de ordenación en cuanto a cuantificación de superficies y parámetros urbanísticos en las Fichas de Planeamiento y en la Memoria de Ordenación.

- DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

En el informe emitido el 21 de noviembre de 2017 por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga, se informaban desfavorablemente los siguientes ámbitos:

- El sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01
- El Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio

Las soluciones incorporadas en el documento presentado por el Ayuntamiento de Torremolinos para dar respuesta a los anteriores pronunciamientos desfavorables han sido valoradas en Informe emitido el 29 de abril de 2019 por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga, el cual concluye:

- Informar favorablemente el levantamiento de la suspensión del sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01

- Mantener la suspensión del Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio

- DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN MATERIA URBANÍSTICA

Se aportan las siguientes justificaciones a las cuestiones urbanísticas valoradas desfavorablemente en el Informe Técnico Urbanístico emitido por este Servicio de Urbanismo el 3 de noviembre de 2018:

1) Respecto al Grado de Ejecución del PGOU vigente -PGOU de Torremolinos del año 96-, y al planeamiento que de él se incorpora en el nuevo PGOU

Se informó desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado contemplados en el PGOU-96:

- Sectores 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.

- Así como de un sector de Suelo Urbanizable Programado delimitado en uno de los planos de clasificación de dicho PGOU, del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, y que ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

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

La documentación que ahora se aporta contiene Certificado Municipal, de fecha 20 de noviembre de 2018, basado en informe técnico, acreditando que:

«... los suelos 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, SUP.R.2-6 y SUP.TO-02 corresponden a Suelo Urbano Consolidado ya que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.»

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a la presente suspensión recogida en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos.

2) Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

a) Se informó 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 Urbanizables Programados en el PGOU-96 y No Urbanizable en el caso del sector UNC-03-.

Se indicaba en el Informe que la adscripción correcta de los ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA o, en el caso de que mantuvieran su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, se

justificara mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que los ámbitos se encontraban transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

Se aporta la siguiente justificación:

- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-03, UNC-04 y UNC-06, se adscriben al Suelo Urbanizable Sectorizado, pasando a denominarse URS-03, URS-05 y URS-04 respectivamente.

- Respecto a los otros dos sectores, UNC-17 y UNC-18, se aporta Certificado Municipal de fecha 2 de mayo de 2018, basado en informe técnico, en el cual se acredita que, a fecha de emisión del Certificado, dichos sectores quedan adscritos, según Ley, a las categorías de Suelo Urbano No Consolidado el primero y Consolidado el segundo, al encontrarse transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) y A) de la LOUA.

Estos sectores se denominan en el documento UNC-06 y UNC-07, justificando, no obstante, que el sector UNC-18 -ahora UNC-07- ha alcanzado la categoría de Suelo Urbano Consolidado desde la toma del Acuerdo de la CTOTU en noviembre de 2017 hasta la fecha actual, al haber sido recepcionada su urbanización en octubre de 2018 según copia adjuntada del acta.

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a las presentes suspensiones recogidas en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos, debiendo tenerse en cuenta que el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado ahora denominado URS-05 -antes UNC-04- sigue estando suspendido por presentar deficiencias sustanciales en materia de Aguas, así como por el informe de Costas, de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica.

b) Se informó desfavorablemente el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UNC-15 al no quedar justificados determinados parámetros exigibles según la LOUA dada su adscripción a esta clase y categoría de suelo.

Dicho ámbito tiene en el PGOU vigente -PGOU del año 96- la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, correspondiendo con los terrenos del área de Montemar así como al eje delimitado por la Avenida de Carlota Alessandri y sus espacios adyacentes - zonas densamente urbanizadas y pobladas-.

La solución propuesta ha sido no delimitar el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, de forma que mantiene su actual clasificación como Suelo Urbano Consolidado, introduciendo cambios en su ordenación pormenorizada preceptiva, como es la definición de nuevas ordenanzas edificatorias de aplicación, que suponen un incremento tanto de la densidad edificatoria como de la edificabilidad, aunque se justifica que no implican alteración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a las presentes suspensiones recogidas en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos.

Vistos los informes jurídico y técnicos del Servicio de Urbanismo de 18 de junio de 2019, de conformidad con la propuesta formulada 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,

#### ACUERDA

1.º) Aprobar el levantamiento de las siguientes determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B) del punto 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, celebrada el 28 de noviembre de 2017, relativo a la aprobación parcial del PGOU de Torremolinos:



- Por deficiencias sustanciales en cuanto al Planeamiento Territorial.

Se delimita un nuevo ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-02 al eliminar la parte del mismo que excedía del término municipal de Torremolinos al de Málaga.

- Por deficiencias sustanciales en materia de Carreteras Estatales:

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02
- Sistema General de Comunicaciones SG-C.02

- Por deficiencias sustanciales en materia de Medio Ambiente:

- El sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01.

- Por deficiencias sustanciales 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 contemplados en el PGOU-96:

- Los sectores 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.

- Y el sector de Suelo Urbanizable Programado delimitado en uno de los planos de clasificación de dicho PGOU, del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, denominado SUP-TO.02.

- Respecto al Suelo Urbano No Consolidado:

- Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-03, UNC-04 y UNC-06, que cambian su clasificación quedando adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado y pasan a denominarse URS-03, URS-05 y URS-04 respectivamente.

Sobre el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado ahora denominado URS-05 -antes UNC-04- se informa favorablemente la suspensión imputable a materia Urbanística pero sigue estando suspendido por deficiencias sustanciales en materia de Aguas, así como por el informe de Costas, de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica.

- Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-17 y UNC-18, que mantienen su clasificación y cambian su denominación a UNC-06 y UNC-07 respectivamente.

- El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UNC-15, el cual se opta por no delimitarlo y que mantenga su actual clasificación como Suelo Urbano Consolidado, introduciendo cambios en su ordenación pormenorizada preceptiva, como es la definición de nuevas ordenanzas edificatorias de aplicación que suponen un incremento tanto de la densidad edificatoria como de la edificabilidad, sin que impliquen alteración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

2.º) Mantener la suspensión, de las siguientes determinaciones, por deficiencias sustanciales:

- Por deficiencias en materia de aguas:

- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-09 y de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05, así como los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07. Al estar supeditadas a que el Ayuntamiento de Torremolinos apruebe el Plan de Actuaciones de Defensa contra Avenidas de Torremolinos (PADAT), en el que se definan las obras de defensa necesarias para evitar riesgos de inundación en los ámbitos afectados.

Así mismo, el informe de Costas de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica, ha informado desfavorablemente el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05.

- Por deficiencias en materia de medio ambiente: en atención a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental, de fecha 29 de abril de 2019

- El Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio.

3.º) Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Torremolinos.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de 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 3.º 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.

Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 2.º 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 Publicas, 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 Fomento, Infraestructuras 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.

La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

#### ANEXO IV

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS (Nota: Las fichas referidas a los sectores de suelo urbano no consolidado UNC-09 y de suelo urbanizable sectorizado URS-05, así como los sistemas generales de áreas libres SG-AL.06, SG-AL.07 y el sistema general SG-E.11- Parque Cementerio, son referentes a determinaciones que mantienen la suspensión)

- D- DISPOSICIONES URBANISTICAS\_TC- CTOTU112017- (.docx)
- Fichas Urbanísticas (pdf)

Málaga, 23 de diciembre de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.



### III.NORMATIVA. 1. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA **PGOU DE TORREMOLINOS** DOC. COMPLETO CTOTU 28/11/17

### III.1. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

---

### ÍNDICE:

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO 1º ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL PGOU.

Artículo 1 Objeto, ámbito territorial y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.

Artículo 2 Fines y directrices de la ordenación urbanística.

Artículo 3 Documentos del Plan General.

##### CAPÍTULO 2º VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN PGOU Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Artículo 4 Vigencia del Plan General.

Artículo 5 Régimen de las innovaciones del Plan General.

Artículo 6 Tipos de innovaciones.

Artículo 7 Vinculación y obligatoriedad del Plan General.

Artículo 8 Edificios y usos fuera de ordenación.

##### CAPÍTULO 3º INTERPRETACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 9 Interpretación del Plan General.

Artículo 10 Determinaciones del Plan General.

Artículo 11 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

Artículo 12 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 13 Determinaciones de la ordenación Pormenorizada potestativa.

##### CAPÍTULO 4º PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 14 Iniciativa en su redacción.

Artículo 15 Planeamiento a iniciativa particular.

Artículo 16 Concreción de los aprovechamientos resultantes y regularización de los excesos y defectos.

Artículo 17 Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 18 Condiciones del diseño del viario

Artículo 19 Plan parcial de ordenación.

Artículo 20 Plan especial.

Artículo 21 Estudio de detalle.

Artículo 22 Ordenanza municipal.

Artículo 23 Catálogo.

##### CAPÍTULO 5º ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Artículo 24 Áreas de reparto.

Artículo 25 Aprovechamiento objetivo.

Artículo 26 Aprovechamiento Medio.

Artículo 27 Aprovechamiento subjetivo.

Artículo 28 Cálculo del aprovechamiento medio.

Artículo 29 Determinación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 30 Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Artículo 31 Regulación detallada del uso del suelo.

Artículo 32 Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

**CAPÍTULO 6º LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

- Artículo 33 Competencias.
- Artículo 34 División del suelo en razón de la gestión urbanística.
- Artículo 35 Derechos de tanteo y retracto.
- Artículo 36 Los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública
- Artículo 37 Gestión del suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 38 Gestión del suelo no urbanizable.

**CAPÍTULO 7º EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LA EDIFICACIÓN.**

- Artículo 39 Competencia.
- Artículo 40 Adquisición de facultades urbanísticas.
- Artículo 41 Derecho a Urbanizar.
- Artículo 42 Presentación y tramitación de la documentación urbanística.
- Artículo 43 Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 44 Derecho a edificar.
- Artículo 45 Incumplimientos.

**CAPÍTULO 8º LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

- Artículo 46 Actos que requieran previa licencia.
- Artículo 47 Actos del Estado, Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público.
- Artículo 48 Procedimiento y contenido del acto de concesión de licencia.
- Artículo 49 Caducidad de las licencias.
- Artículo 50 Plazos y documentación para la concesión de licencia.
- Artículo 51 Licencia condicionada a completar la urbanización.
- Artículo 52 Requisitos comunes a las solicitudes.
- Artículo 53 Licencia de parcelación o segregación.
- Artículo 54 Licencia de obras de urbanización.
- Artículo 55 Licencia para movimientos de tierras.
- Artículo 56 Licencia de obra mayor.
- Artículo 57 Licencia de obra menor.
- Artículo 58 Licencia de primera ocupación.
- Artículo 59 Licencia de demolición.
- Artículo 60 Licencia de modificación de uso.

**CAPÍTULO 9º VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES.**

- Artículo 61 Ámbito de régimen de valoraciones.
- Artículo 62 Criterios generales para la valoración de inmuebles.
- Artículo 63 Indemnización.
- Artículo 64 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Régimen de la valoración.

**TÍTULO II****REGULACIÓN DE USOS****CAPÍTULO 1º REGULACIÓN DE USOS. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 65 Sobre la regulación de usos.
- Artículo 66 Estructura general de los usos y definiciones.
- Artículo 67 Clasificación de los usos globales y pormenorizados

Artículo 68 Desarrollo de la regulación de usos.

Artículo 69 Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

### CAPÍTULO 2º REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

Artículo 70 Criterio general de interpretación.

Artículo 71 Definiciones.

Artículo 72 Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución de las dependencias.

Artículo 73 Pasillos, escaleras y ascensores.

Artículo 74 Iluminación y ventilación.

Artículo 75 Patio de manzana.

Artículo 76 Patio de luces.

Artículo 77 Patios de ventilación.

### CAPÍTULO 3º USO TERCIARIO: COMERCIAL, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Artículo 78 Criterio general de interpretación y cumplimiento. Definición de uso terciario.

Artículo 79 Uso comercial.

Artículo 80 Uso servicios.

Artículo 81 Uso de establecimientos públicos.

### CAPÍTULO 4º REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL (IND).

Artículo 82 Clasificación.

Artículo 83 Categorías.

Artículo 84 Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Artículo 85 Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Artículo 86 Tercera y cuarta categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica e industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 87 Reglamento de las actividades.

Artículo 88 Regulación del uso.

Artículo 89 Modificaciones de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

Artículo 90 Condiciones de funcionamiento

Artículo 91 Vertidos industriales.

Artículo 92 Niveles de industria.

### CAPÍTULO 5º PROHIBICIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.

Artículo 93 Prohibición del uso extractivo.

### CAPÍTULO 6º REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.

Artículo 94 Definición.

Artículo 95 Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Artículo 96 Reserva de espacios para aparcamientos en el planeamiento.

Artículo 97 Previsión de espacios para aparcamientos en las edificaciones.

Artículo 98 Características de la construcción.

Artículo 99 Dimensiones de las plazas de garaje.

Artículo 100 Altura libre mínima.

Artículo 101 Accesos y circulación interior.

Artículo 102 Rampas.

Artículo 103 Ventilación.

Artículo 104 Conducción de agua y extintores.

- Artículo 105 Prohibiciones.
- Artículo 106 Supuesto especial.
- Artículo 107 Licencias.
- Artículo 108 Ordenanzas de aplicación.

### TÍTULO III

#### MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

##### CAPÍTULO 1º NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- Artículo 109 Definición.
- Artículo 110 Regulación de carteles en edificios y vías públicas.
- Artículo 111 Solares.
- Artículo 112 Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.
- Artículo 113 Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 114 Plantas bajas de los edificios.
- Artículo 115 Instalaciones en la vía pública.
- Artículo 116 Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano

##### CAPÍTULO 2º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MEDIO AMBIENTAL.

- Artículo 117 Condiciones de diseño medioambiental.
- Artículo 118 Exigencias sobre el uso de materiales
- Artículo 119 Obligación de restitución medioambiental.
- Artículo 120 Soterramiento y canalización de redes de servicios
- Artículo 121 Catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.
- Artículo 122 Espacios libres privados.
- Artículo 123 Protección en cauces de ríos y arroyos.
- [Artículo 123 bis Otras determinaciones.](#)
- Artículo 124 Protección del paisaje.
- Artículo 125 Protección de los recursos hídricos.

##### CAPÍTULO 3º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

- Artículo 126 Protección de bienes culturales arqueológicos, arquitectónicos y etnográficos.

##### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

- Artículo 127 Reglamento de actividades arqueológicas.
- Artículo 128 Grados de protección del patrimonio arqueológico. Catálogo.
- Artículo 129 Normas generales de protección arqueológica.

##### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

- Artículo 130 Delimitación del área de aplicación.
- Artículo 131 Niveles de protección.
- Artículo 132 Normas generales de Obras en edificios protegidos.
- Artículo 133 Condiciones generales de la edificación.
- Artículo 134 Revisión del listado de los edificios protegidos.

##### NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

- Artículo 135 Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 136 Listado de edificios con protección integral.



Artículo 137 Condiciones de edificación.  
Artículo 138 Condiciones de uso.  
Artículo 139 Legitimación de expropiaciones.

#### NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artículo 140 Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 141 Listado de edificios con protección arquitectónica.  
Artículo 142 Condiciones de edificación.  
Artículo 143 Condiciones de uso.  
Artículo 144 Tramitación.

#### CONJUNTOS SINGULARES.

Artículo 145 Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 146 Listado de conjuntos singulares.  
Artículo 147 Recomendaciones de condiciones de edificación.  
Artículo 148 Recomendaciones condiciones de uso.  
Artículo 149 Tramitación.

#### ENTORNOS DE PROTECCIÓN VISUAL.

Artículo 150 Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 151 Listado de entornos con protección visual.  
Artículo 152 Condiciones de edificación.

### TÍTULO IV

#### SISTEMAS

#### CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 153 Definición y tipos. Clasificación de los sistemas.  
Artículo 154 Clases.  
Artículo 155 Sistemas y titularidad jurídica del suelo.  
Artículo 156 Destino de los suelos de sistemas.  
Artículo 157 Obtención de suelo para dotaciones: sistemas generales y sistemas locales.  
Artículo 158 Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.  
Artículo 159 Desarrollo y ejecución de los sistemas generales locales.  
Artículo 160 Licencia municipal.

#### CAPÍTULO 2º SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIO.

Artículo 161 Sistema general de comunicaciones viario. Definición y tipos.  
Artículo 162 Desarrollo y programación del SGV.  
Artículo 163 Ejecución y planeamiento especial.  
Artículo 164 Condiciones de uso del SGV.  
Artículo 165 Urbanización del SGV.  
Artículo 166 Condiciones de edificación ligadas al SGV.  
Artículo 167 Zonas de protección del SGV.  
Artículo 168 Sistema local viario (SLV). Definición.  
Artículo 169 Titularidad y dominio del SLV.  
Artículo 170 Desarrollo y programación del SLV.  
Artículo 171 Condiciones de uso del SLV.

Artículo 172 Urbanización del SLV.

Artículo 173 Condiciones de edificación del SLV.

[Artículo 173 bis Condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torremolinos.](#)

### CAPÍTULO 3º SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIO.

Artículo 174 Definición y afecciones SG-C-F.

Artículo 175 Licencia.

Artículo 176 Limitaciones urbanísticas en suelo urbano.

Artículo 177 Planes parciales.

### CAPÍTULO 4º SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 178 Definición y tipos.

Artículo 179 Sistemas de equipamientos comunitario. Usos.

Artículo 180 Sistema de equipamiento comunitario. Condiciones de edificación.

Artículo 181 Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

Artículo 182 Planeamiento y programación del SGE.

Artículo 183 Urbanización del SGE.

Artículo 184 Zonas de protección del SGE. Cementerio.

Artículo 185 Sistema local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

Artículo 186 Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

Artículo 187 Planeamiento y programación del SLE.

Artículo 188 Condiciones de uso del SLE.

Artículo 189 Urbanización del SLE.

Artículo 190 Condiciones de desarrollo y ordenación del sistema de equipamiento comunitario "Zona Norte Palacio de Congresos".

### CAPÍTULO 5º SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.

Artículo 191 Definición y tipos.

Artículo 192 Régimen jurídico.

Artículo 193 Planeamiento y programación del SGAL.

Artículo 194 Condiciones de uso del SGAL.

Artículo 195 Urbanización del SGAL.

Artículo 196 Condiciones de ubicación y edificación del SGAL.

Artículo 197 Sistema local de espacios libres (SLAL). Definición.

Artículo 198 Titularidad y dominio del SLAL.

Artículo 199 Planeamiento y programación del SLAL.

Artículo 200 Condiciones de uso del SLAL.

Artículo 201 Condiciones de ubicación y edificación del SLAL.

### CAPÍTULO 6º SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 202 Definición y tipos.

Artículo 203 Sistema general de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición.

Artículo 204 Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

Artículo 205 Planeamiento y programación del SGI.

Artículo 206 Condiciones de uso del SGI.

Artículo 207 Urbanización y edificación del SGI.

Artículo 208 Zonas de protección del SGI.

Artículo 209 Sistema local de infraestructuras urbanísticas. Sistema técnico (ST). Definición.

- Artículo 210 Titularidad y dominio del sistema técnico.  
Artículo 211 Planeamiento y programación del sistema técnico.  
Artículo 212 Condiciones de uso del sistema técnico.  
Artículo 213 Condiciones de urbanización y edificación del sistema técnico.

**CAPÍTULO 7º PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

- Artículo 214 Definición.  
Artículo 215 Servidumbre y afecciones del sistema general de comunicaciones. Carreteras, caminos y vías primarias.  
Artículo 216 Protección de trazados del sistema general de infraestructura.

**TÍTULO V****DISPOSICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO 1º DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 217 Definición. Tipo de urbanización. Condiciones para la implantación de campos de golf.  
Artículo 218 Suelos objetos de proyecto de urbanización.  
Artículo 219 Determinaciones del proyecto de urbanización.  
Artículo 220 Ejecución y pago de obras de urbanización.  
Artículo 221 Determinaciones respecto a la conservación.

**CAPÍTULO 2º RED VIARIA.**

- Artículo 222 Condiciones generales de la red viaria.  
Artículo 223 Clasificación y criterios de diseño de la red viaria urbana.  
Artículo 224 Pavimentación.  
Artículo 225 Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.  
Artículo 226 Aparcamientos.  
Artículo 227 Vías públicas existentes.

**CAPÍTULO 3º ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

- Artículo 228 Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable.  
Artículo 229 Evaluación de necesidades.  
Artículo 230 Captación.  
Artículo 231 Condiciones de potabilidad.  
Artículo 232 Almacenamiento.  
Artículo 233 Diseño de la red de distribución de agua.  
Artículo 234 Cálculo de las redes.

**CAPÍTULO 4º SANEAMIENTO.**

- Artículo 235 Características básicas de la red de saneamiento.  
Artículo 236 Diseño de las redes de aguas residuales y pluviales.  
Artículo 237 Cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales.  
Artículo 238 Vertido y depuración.  
Artículo 239 Vertido de aguas depuradas urbanas.

**CAPÍTULO 5º ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO ENERGÍA ELÉCTRICA.**

- Artículo 240 Clasificación de red de energía eléctrica.

00167608

Artículo 241 Condiciones de la red en suelo urbano.  
Artículo 242 Condiciones de la red en suelo urbanizable.  
Artículo 243 Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas.

#### ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 244 Iluminación.  
Artículo 245 Condiciones de diseño.

#### CAPÍTULO 6º RECOGIDA DE BASURAS.

Artículo 246 Recogida de basuras.

#### CAPÍTULO 7º OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

##### OTRAS REDES.

Artículo 247 Telecomunicaciones.

##### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 248 Alojamientos turísticos.  
Artículo 249 Coordinación entre privados y entidades.  
Artículo 250 Funciones de control e inspección.

### TÍTULO VI

#### REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

##### CAPÍTULO 1º DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.

Artículo 251 Tipos de edificación.  
Artículo 252 Tipos de obras de edificación.  
Artículo 253 Redacción de proyectos. Accesibilidad  
Artículo 254 Definición y ámbito.  
Artículo 255 Zonas.  
Artículo 256 Ordenanzas de la edificación y usos.

##### CAPÍTULO 2º ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 257 Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.  
Artículo 258 Condiciones relativas a la posición de la edificación.  
Artículo 259 Parcela y solar.  
Artículo 260 Definiciones relativas a la edificabilidad.  
Artículo 261 Ocupación de parcela.  
Artículo 262 Alineación del vial.  
Artículo 263 Línea de fachada.  
Artículo 264 Ancho de vial.  
Artículo 265 Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.  
Artículo 266 Criterios de medición de alturas.  
Artículo 267 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.  
Artículo 268 Planta baja.  
Artículo 269 Planta sótano.  
Artículo 270 Plantas altas.  
Artículo 271 Manzana.

Artículo 272 Profundidad edificable.

Artículo 273 Espacio libre interior de manzana.

Artículo 274 Retranqueos de la edificabilidad a la alineación.

Artículo 275 Reglas sobre medianerías.

Artículo 276 Reglas sobre retranqueos.

Artículo 277 Cuerpos salientes.

Artículo 278 Elementos salientes.

Artículo 279 Ordenanza de vallas.

Artículo 280 Ventilación e iluminación.

Artículo 281 Obras de ampliación.

Artículo 282 Patios de manzanas, patios de luces y patios de ventilación.

Artículo 283 Separación mínimas a linderos privados y públicos.

Artículo 284 Elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 285 Casos particulares: construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

Artículo 286 Normas de edificación en laderas.

#### CAPÍTULO 3º DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PGOU.

Artículo 287 Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

Artículo 288 Definición de las alineaciones y rasantes.

Artículo 289 Alineación de parcela entre medianeras.

Artículo 290 Cuerpos volados.

Artículo 291 Movimientos de tierra.

Artículo 292 Alineación de parcela sometida a ordenación abierta.

Artículo 293 Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

Artículo 294 Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del expediente de alineaciones.

Artículo 295 Tira de cuerdas.

Artículo 296 Línea de edificación de fachadas irregulares.

Artículo 297 Definición de la rasante de un vial.

Artículo 298 Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

Artículo 299 Vigencia de senderos y caminos peatonales.

#### CAPÍTULO 4º ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

Artículo 300 Definición y objetivos.

Artículo 301 Condiciones de ordenación.

Artículo 302 Condiciones de la edificación.

Artículo 303 Condiciones de uso.

#### CAPÍTULO 5º ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA).

Artículo 304 Definición y objetivos.

Artículo 305 Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto a) de aplicación de estas Disposiciones.

Artículo 306 Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto b) de aplicación de estas Disposiciones.

Artículo 307 Condiciones de uso.

#### CAPÍTULO 6º ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).

Artículo 308 Definición y objetivos.

Artículo 309 Definición de sub-zonas.  
Artículo 310 Condiciones de ordenación y la edificación.  
Artículo 311 Condiciones de uso.  
Artículo 312 Particularidades sobre las sub-zonas.

### CAPÍTULO 7º ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

Artículo 313 Definición.  
Artículo 314 Definición de sub-zonas.  
Artículo 315 Condiciones de ordenación.  
Artículo 316 Condiciones de la edificación.  
Artículo 317 Condiciones de uso.  
Artículo 318 Particularidades sobre las sub-zonas.

### CAPÍTULO 8º ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Artículo 319 Definición.  
Artículo 320 Condiciones de ordenación.  
Artículo 321 Condiciones de la edificación.  
Artículo 322 Condiciones de uso.  
Artículo 323 Particularidades sobre las sub-zonas.

### CAPÍTULO 9º ZONA DE INDUSTRIA (IND).

Artículo 324 Definición y objetivos.  
Artículo 325 Definición de zona.  
Artículo 326 Condiciones de ordenación y edificación en la "industria pequeña y media" IND.  
Artículo 327 Condiciones de uso para la "industria pequeña y media" IND.

### CAPÍTULO 10º ZONA COMERCIAL.

Artículo 328 Zona comercial CO-1, CO-2.  
Artículo 329 Zona gran establecimiento comercial CO-3.

### CAPÍTULO 11º ZONA HOTELERA (USO HOTELERO).

Artículo 330 Ordenanza hotelera.

### CAPÍTULO 12º DETERMINACIONES GENERALES PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 331 Definición y ámbito del suelo urbano no consolidado UNC.  
Artículo 332 Determinaciones del suelo urbano no consolidado UNC.  
Artículo 333 Regulación de la ordenación y edificación del suelo urbano no consolidado UNC.  
Artículo 334 Edificabilidad y usos del suelo urbano no consolidado UNC.  
Artículo 335 Vialidad y aparcamiento del suelo urbano no consolidado UNC.  
Artículo 336 Características mínimas de los servicios urbanos del suelo urbano no consolidado UNC.  
Artículo 337 Normas de edificación en ladera del suelo urbano no consolidado UNC.

## TÍTULO VII

### REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 338 Definición y ámbito de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 339 Determinaciones de suelo urbanizable sectorizado URS.

- Artículo 340 Programación de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 341 Zonificación de usos globales e intensidad de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 342 Regulación de la ordenación y la edificación de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 343 Edificabilidades y usos de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 344 Estándares para sistemas locales de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 345 Viabilidad y aparcamiento de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 346 Características mínimas de los servicios urbanos de suelo urbanizable sectorizado URS.  
Artículo 347 Definición y ámbito de suelo urbanizable ordenado URO.  
Artículo 348 Determinaciones de suelo urbanizable ordenado URO.  
Artículo 349 Programación de suelo urbanizable ordenado URO.

**TÍTULO VIII****REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 350 Definición y delimitación.  
Artículo 351 Categorías y delimitación.  
Artículo 352 Alteración de las áreas de suelo no urbanizable.  
Artículo 353 Condiciones de planeamiento.  
Artículo 354 Parcelación y segregaciones.  
Artículo 355 Condiciones de urbanización.

**CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE USO.**

- Artículo 356 Usos dominantes y complementarios.  
Artículo 357 Usos compatibles.  
Artículo 358 Usos incompatibles.  
Artículo 359 Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.

**CAPÍTULO 3º CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

- Artículo 360 Actuaciones en suelo no urbanizable.  
Artículo 361 Condiciones del suelo no urbanizable.  
Artículo 362 Concepto de nuevo asentamiento.  
Artículo 363 Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.  
Artículo 364 Condiciones generales de edificación.  
Artículo 365 Condiciones generales de edificación para instalaciones industriales.  
Artículo 366 Condiciones generales de edificación para la explotación minera.  
Artículo 367 Condiciones generales de edificación para la prevención ambiental.

**CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.**

- Artículo 368 Condiciones particulares para la edificación de las obras o instalaciones anejas a las fincas forestales.  
Artículo 369 Condiciones particulares de edificación para ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.  
Artículo 370 Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de hostelería.  
Artículo 371 Condiciones particulares de edificación de los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.  
Artículo 372 Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Artículo 373 Condiciones de ordenación del plan especial de equipamiento comunitario.

CAPÍTULO 5º NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 374 Normas generales de protección.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 375 Definición.

Artículo 376 Categorías de suelos especialmente protegidos.

Artículo 377 Normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Artículo 378 Suelo no urbanizable de protección del litoral.

Artículo 379 Suelo no urbanizable parque metropolitano Sierra de Torremolinos.

Artículo 380 Suelo no urbanizable de protección territorial.

### TÍTULO IX

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DT PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

DT SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

DT TERCERA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

DT CUARTA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

DT QUINTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

### TÍTULO X

#### DISPOSICIONES ADICIONALES Y DEROGATORIA ÚNICA

DA PRIMERA. AFECCIONES AERONÁUTICAS.

DA SEGUNDA. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

DA TERCERA. PLAN DE ACTUACIONES DE DEFENSA CONTRA AVENIDAS DE TORREMOLINOS PADAT.

DA CUARTA. PARTICIPACIÓN.

DA QUINTA. VIVIENDA.

DA SEXTA. COHESIÓN SOCIAL.

DA SÉPTIMA. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, Y RENOVACIÓN URBANA.

DA OCTAVA. PLAN ESTRATÉGICO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

DA NOVENA. AGENDA 21.

DA DÉCIMA. CONVENIOS.

DA UNDÉCIMA. REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO A LA NORMATIVA DE COSTAS.

DA DUODÉCIMA. DETERMINACIONES ADDENDA AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.



### TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

00167608

### **CAPÍTULO 1º** **ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL PGOU.**

**Artículo 1. Objeto, ámbito territorial y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.**

**Artículo 2. Fines y directrices de la ordenación urbanística.**

**Artículo 3. Documentos del Plan General.**

**CAPÍTULO 1º****ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL PGOU.****ARTÍCULO 1. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TORREMOLINOS.**

1. El presente instrumento de planeamiento general establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Torremolinos, al que será de aplicación, y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como a sus modificaciones, y al resto de la legislación aplicable. Será de aplicación conforme lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, en virtud del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la legislación sectorial en vigor.
2. Este Plan General de Ordenación Urbanística PGOU es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Torremolinos, por lo que define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías; delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

**ARTÍCULO 2. FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente planeamiento, así como el de los que los desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y disponer la regulación normativa adecuada y normas pertinentes para hacer efectivos los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la LOUA; configurándose como Directrices del presente Plan los siguientes:

- a. Fomentar un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de las personas que lo habitan o visitan, garantizando la disponibilidad del suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos sus residentes así como para la implantación de actividades económicas y transaccionales de todo tipo.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos. Para lo cual, será preferente el criterio establecido en la LOUA, en el artículo 46.1.K sobre el suelo no urbanizable.
- c. La subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la y, en su virtud, por la ordenación urbanística del presente Plan evitando la especulación del suelo, para lo cual delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- d. La justa distribución de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo su desigual atribución en situaciones iguales.

- e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, categorización y calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que generen para la propiedad privada.
- f. La conservación y adecuado uso del patrimonio histórico y urbanístico, arquitectónico y cultural y del litoral del municipio.

### **ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO 0. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL.

DOCUMENTO II. MEMORIA ORDENACIÓN.

- II.A.- INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO.
- II.B.- ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
- II.C.- MODELO PROPUESTO POR EL PGOU.
- II.D.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

DOCUMENTO III. NORMATIVA.

- III.1. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.
- III.2. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- III.3. ANEXOS ORDENACIÓN PORMENORIZADA URO (PO).
- III.4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOCUMENTO IV. PLANOS.

- IV.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- IV.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO V. ANEXOS.

- V.1. CARTA ARQUEOLÓGICA DE TORREMOLINOS CAT.
- V.2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL EIA Y DOCUMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL IVA.
- V.3. ADDENDA EAE.
- V.4. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS.
- V.5. ANEXO DOCUMENTACIÓN PARA CUMPLIMIENTO DE INFORME SECTORIAL DE AGUAS.
- V.6. INFORME DE GÉNERO.
- V.7. ESTUDIOS AP-7.

### **CAPÍTULO 2º**

#### **VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN PGOU Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

**Artículo 4 Vigencia del Plan General.**

**Artículo 5 Régimen de las innovaciones del Plan General.**

**Artículo 6 Tipos de innovaciones.**

**Artículo 7 Vinculación y obligatoriedad del Plan General.**

**Artículo 8 Edificios y usos fuera de ordenación.**

**CAPÍTULO 2º****VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN PGOU Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.****ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos tiene vigencia indefinida, mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan. El plazo de sus previsiones programadas es de ocho (8) años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y cada cuatro (4) años, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de sectores.

**ARTÍCULO 5. RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial, por lo que la eventual alteración sustancial de los criterios de intensidad (entendido como aprovechamiento urbanístico), diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes; debiendo realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

**ARTÍCULO 6. TIPOS DE INNOVACIONES.**

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:
  - a. Elección de un modelo territorial distinto (según lo descrito en la memoria de ordenación).
  - b. Los incrementos sustanciales de aprovechamiento en suelos urbanizables sectorizados o suelos urbanos no consolidados.
  - c. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
  - d. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 80% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado, y en el 70% del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
  - e. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un plan territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.
2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio o que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo, siempre que se justifique su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general (infraestructura, equipamiento o vivienda pública) que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.
3. El resto de supuestos serán considerados como modificaciones, que podrán alcanzar a aquellas que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los sistemas generales siempre que no supongan variación o incidencia en el modelo territorial o no distorsione la concepción global de los sistemas generales.
4. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante planes parciales o especiales sin necesidad de tramitarse una modificación de este Plan; si bien, estas innovaciones deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.
5. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de planes, proyectos o estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por el resto de instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan serán causa para que pueda procederse a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
6. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a. Las alteraciones referidas en el número 4 del presente artículo.
- b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de plan especial, plan parcial o estudio de detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.
- c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento de la edificabilidad.
- d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.  
Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
- e. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
- f. La delimitación de unidades de ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
- g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
- h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

## ARTÍCULO 7. VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN GENERAL

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

## ARTÍCULO 8. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con sus determinaciones serán calificados como fuera de ordenación.



2. En aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallasen actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada o la parcela presente disconformidad manifiesta con unas alineaciones de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan. Cualquier actuación sujeta a licencia municipal sobre un edificio o instalación que se encuentre fuera de ordenación faculta al Ayuntamiento para que requiera al promotor y/o titular que aporte, debidamente inscrito en el registro de la propiedad, acta de manifestaciones o documento notarial análogo en virtud del cual se compromete a cesar en el uso o actividad en el momento que fuera requerido sin derecho a indemnización así como, comprensiva de la renuncia expresa al mayor valor que adquiere el inmueble como consecuencia de las obras en la edificación y/o instalación.
3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cuatro (4) años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación. Así mismo, se podrán autorizar obras de pequeña entidad en el caso de edificaciones fuera de ordenación en las que el planeamiento prevea mayor edificabilidad y altura que la que posea, aún encontrándose disconformes con las alineaciones, siempre que el uso no sea incompatible con el previsto con el Plan.
4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.
5. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de cuatro (4) años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el número 3.
6. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Disposiciones situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el nº4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cuatro (4) años, no se localicen en ámbitos

sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

7. Los usos existentes en edificios fuera de ordenación referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso del final del número 2 anterior.
8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la disposición transitoria cuarta de las presentes disposiciones.
9. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
10. Los terrenos que ya estaban clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas de la misma y sus modificaciones, de este modo, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establezca reglamentariamente. A los edificios e instalaciones afectadas por la servidumbre de protección definida por el deslinde marítimo-terrestre que tuvieran un uso destinado a residencia o habitación, se les podrá aplicar la excepcionalidad contemplada en la disposición transitoria tercera 3.2 de la Ley 22/1988 de Costas, en los casos donde se delimite un sector para el desarrollo mediante el instrumento de planeamiento adecuado. En todo caso, dicho instrumento de planeamiento deberá ser remitido a la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, a través de la Demarcación de Costas en Andalucía-Mediterráneo, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

### **CAPÍTULO 3º** **INTERPRETACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.**

**Artículo 9. Interpretación del Plan General.**

**Artículo 10. Determinaciones del Plan General.**

**Artículo 11. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.**

**Artículo 12. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.**

**Artículo 13. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.**

**CAPITULO 3º INTERPRETACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.****ARTÍCULO 9. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
  - a. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las escritas.
  - b. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
  - c. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos se estará a la solución que suponga la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
3. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación Municipal que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

**ARTÍCULO 10. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**

1. El presente instrumento desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
2. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, procediendo a su calificación de forma expresa con alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

#### **ARTÍCULO 11. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan, al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana, y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medio ambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA y la realidad del municipio:

**A.** Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; distinguiendo alguna de las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º. En la clase de suelo urbano:

- a) Suelo urbano no consolidado.
- b) Suelo urbano consolidado.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo.

**B.** Las que identifican los terrenos clasificados de sistemas generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos clasificados como sistemas generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo.

**C.** La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Pormenorizada, Infraestructuras.

- D.** Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano y urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural, Clasificación y Régimen del Suelo, Calificación y Gestión.
- E.** Las referidas a la delimitación de los sectores, las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las áreas de reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural, Régimen del Suelo, Calificación y Gestión.
- F.** Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.
- G.** Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
- H.** Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquéllas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Clasificación del Suelo.
- I.** Las que establecen el régimen de protección y de la adecuada utilización del litoral.
- J.** Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
- 3.** Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

## **ARTÍCULO 12. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.**

Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a.** En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b.** En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c.** En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d.** En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e.** En el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

### **ARTÍCULO 13. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada; así deberán entenderse como indicativas, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los criterios y objetivos de la ordenación las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un plan parcial o especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, en cuyo caso, estas determinaciones potestativas pasarán a ser indicativas para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

**CAPÍTULO 4º****PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**Artículo 14 . Iniciativa en su redacción.**

**Artículo 15. Planeamiento a iniciativa particular.**

**Artículo 16. Concreción de los aprovechamientos resultantes y regularización de los excesos y defectos.**

**Artículo 17. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.**

**Artículo 18. Condiciones del diseño del viario.**

**Artículo 19. Plan parcial de ordenación.**

**Artículo 20. Plan especial.**

**Artículo 21. Estudio de detalle.**

**Artículo 22. Ordenanza municipal.**

**Artículo 23. Catálogo.**



**CAPÍTULO 4º****PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.****ARTÍCULO 14. INICIATIVA EN SU REDACCIÓN.**

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Torremolinos, de otras administraciones públicas competentes, o mediante iniciativa particular.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

**ARTÍCULO 15. PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR.**

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de éstos, conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes:

**1º** Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del registro de la propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial, según el artículo 101.C.2ª de la LOUA, nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

**2º.** Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

**3º.** Compromisos en orden a:

- a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento de Torremolinos y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
- b) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

**4º.** Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y

revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el artículo 130 de la LOUA cuando se actúe por compensación.

#### **ARTÍCULO 16. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.**

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el plan parcial, plan especial o, en su caso, en el estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos; a cuyo fin procederá ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante la suma de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, y sin perjuicio, en su caso, de la aplicación del coeficiente de costes de urbanización atribuido por el Plan General al ámbito.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los plan parcial, plan especial o estudios de detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un 10% asignado por el Plan.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

**ARTÍCULO 17. RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, así como, en su caso, las áreas de reforma que precisan plan especial, y ámbitos con delimitación de estudio de detalle, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las normas urbanísticas particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, y con los que se enumeran a continuación para los que pertenezcan al suelo urbano no consolidado y al urbanizable:

1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los criterios y objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las normas particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, puede señalar los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que el instrumento de desarrollo podrían llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos un porcentaje justificable de la superficie del sector.
2. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
3. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
  - Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
  - Distribuyéndolas adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
4. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
5. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos,...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.
6. El sistema de áreas libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
7. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado, si así lo establece expresamente el instrumento de planeamiento.

**ARTÍCULO 18. CONDICIONES DEL DISEÑO DEL VIARIO.**

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, e indicativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de aparcamiento.
2. En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.
3. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:
  - a) Red viaria principal y los viarios secundarios de incidencia intersectorial (con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según la Memoria de Ordenación y los Planos). La anchura de todas las vías principales será compatible con la implantación de carriles reservados al transporte colectivo.
  - b) Red secundaria a fijar en el Plan Parcial:
    - 1º. Viales estructurantes locales, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 27 m, y además con los siguientes requerimientos:
      - Aceras y áreas de estancia en viales con 3,50 m de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
      - Los estacionamientos a disponer en el viario serán siempre en línea, con 2 m de anchura libre salvo excepción expresa indicada por este PGOU.  
No se dispondrán estacionamiento en batería, con excepción de las superficies específicas dedicadas a aparcamiento.
    - 2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones:
      - Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un sólo sentido de circulación: 10 m de anchura total mínimo.
      - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un sólo lado y carril único de circulación: 12 m de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 m. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 m de anchura total mínima.
      - Las aceras y áreas de estancia en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 3 m.
      - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
4. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los

viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

**5. Criterios de compatibilidad medioambiental:**

- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
- En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

**6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.**

### **ARTÍCULO 19. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
4. Serán determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo

mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

5. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, son indicativas y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Disposiciones. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

## ARTÍCULO 20. PLAN ESPECIAL

1. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:
  - a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
  - b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en el artículo 14.1 en los apartados a), e) y f) de la LOUA.
  - c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
  - d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado y/o urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.
3. A diferencia del resto, los Planes Especiales de las áreas de reforma interior, si se delimitaran, tienen la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les

asigne el presente Plan. A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al área de reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse de forma indicativa atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

4. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Disposiciones Urbanísticas y a lo dispuesto en la LOUA.

#### **ARTÍCULO 21. ESTUDIO DE DETALLE**

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
  - a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano.

- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
  - c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
  - d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.
8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
  - b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
  - c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.



- d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
  - b) Respetar en la medida de lo posible los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
  - c) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres (3) metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
  - d) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
  - e) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

#### **ARTÍCULO 22. ORDENANZA MUNICIPAL**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Torremolinos.

#### **ARTÍCULO 23. CATÁLOGO**

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción

se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

00167608

**CAPÍTULO 5º****ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

**Artículo 24. Áreas de reparto.**

**Artículo 25. Aprovechamiento objetivo.**

**Artículo 26. Aprovechamiento medio.**

**Artículo 27. Aprovechamiento subjetivo.**

**Artículo 28. Cálculo del aprovechamiento medio.**

**Artículo 29. Determinación del aprovechamiento urbanístico.**

**Artículo 30. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.**

**Artículo 31. Regulación detallada del uso del suelo.**

**Artículo 32. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.**

**CAPÍTULO 5º****AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.****ARTÍCULO 24. ÁREAS DE REPARTO.**

Se delimita en suelo urbano no consolidado un área de reparto de cargas y beneficios para cada sector de acuerdo con los artículos 58 y 60 de la LOUA, y tres áreas de reparto para suelo urbanizable, dos para el ordenado y una para el sectorizado.

**ARTÍCULO 25. APROVECHAMIENTO OBJETIVO**

Aprovechamiento objetivo, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

**ARTÍCULO 26. APROVECHAMIENTO MEDIO**

Aprovechamiento medio, es la superficie construible del uso y tipología característicos del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías, garantizando a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico.

**ARTÍCULO 27. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.**

Aprovechamiento subjetivo, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología características, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. En los terrenos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto a las superficies de sus fincas originarias.
2. En los terrenos de suelo urbano no consolidado excluidos de las áreas de reparto, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela, en los términos definidos por el presente Plan.
3. En los terrenos de suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento objetivo, en los términos descritos en el presente Plan, salvo cuando la parcela está calificada de uso y dominio público.

**ARTÍCULO 28. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

1. En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los

sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

2. En suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto, se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que forman cada área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales.
3. Tanto la justificación como la concreción de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en que se divide el suelo se incorpora en este Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos en la Memoria de Ordenación.

#### **ARTÍCULO 29. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o en virtud del mismo las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el presente Plan General, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes ante el Ayuntamiento, el cual, expedirá la certificación correspondiente a instancia aquellos, remitiéndose copia al Registro de la Propiedad.
3. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística aplicable y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

#### **ARTÍCULO 30. CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO.**

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, en su virtud por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terreno y de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio que graven la unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondiente, conforme al Plan o instrumento de planeamiento previsto, y en los plazos establecidos.

4. La solicitud de licencia de edificación previa al cumplimiento de los deberes urbanísticos en los plazos establecidos.
5. La edificación de los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
6. La sujeción del uso de las parcelas con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido o incompatible a lo autorizado.
7. La conservación de la urbanización, de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado. Así como, la sujeción al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

#### **ARTÍCULO 31. REGULACIÓN DETALLADA DEL USO DEL SUELO.**

El régimen de aprovechamiento propio de cada propiedad viene determinado por las presentes Disposiciones en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondientes al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

#### **ARTÍCULO 32. VINCULACIÓN DEL DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria de los terrenos destinados a dotaciones que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.
2. El Ayuntamiento como propietario del derecho al diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico de un terreno, así como de los posibles excesos, podrá exigir la localización concreta de los terrenos donde hacer efectivo estos derechos, de acuerdo con las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico y del proyecto de reparcelación.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generase edificabilidad y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración.

### **CAPÍTULO 6º LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**Artículo 33. Competencias.**

**Artículo 34. División del suelo en razón de la gestión urbanística.**

**Artículo 35. Derechos de tanteo y retracto.**

**Artículo 36. Los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública.**

**Artículo 37. Gestión del suelo urbanizable sectorizado.**

**Artículo 38. Gestión del suelo no urbanizable.**

**CAPÍTULO 6º  
LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.****ARTÍCULO 33. COMPETENCIAS**

La ejecución del presente Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Torremolinos, que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o por cualquiera de los modos de gestión directa previstos en la legislación local. Además de las actuaciones del Estado y la Comunidad Autónoma en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la legislación.

**ARTÍCULO 34. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA**

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:
  - a) Áreas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano consolidado y no consolidado, como urbanizable sectorizado, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del Aprovechamiento Medio.
  - b) Sectores, como unidades de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado.
  - c) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas.
  - d) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
  - e) Unidades de ejecución continuas para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado.
2. El Plano de áreas de reparto contiene las delimitaciones de las áreas de reparto y el Plano de Régimen del Suelo y Gestión la delimitación y provisiones de las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable.

**ARTÍCULO 35. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

1. Mediante el procedimiento previsto en el Capítulo III del Título III de la LOUA, podrán delimitarse asimismo las áreas del suelo urbano, que en las que las transmisiones onerosas de terrenos o edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.
2. Una vez delimitadas las áreas a efectos del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento los propietarios de bienes afectados con decisión de enajenarlos deberán notificarlo al Ayuntamiento con expresión del precio, firma y plazos del pago proyectado, garantías del pago, descripción e identificación del inmueble, situación registral, derechos reales o personales e identificación del titular, para en el plazo de sesenta días hábiles ejercer la Corporación el derecho de tanteo. Para que la notificación resulte válida, la transmisión deberá efectuarse dentro de los cuatro meses siguientes.
3. Si se omitiera algún requisito de la misma o resultare menos onerosa la transmisión, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto, preferente a cualquier otro en el plazo de sesenta días naturales desde la preceptiva entrega de la copia del documento de formalización.



**ARTÍCULO 36. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

1. Cuando se trate de enajenación de viviendas de protección pública y el precio de la compraventa supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento al ejercitar el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas transmitidas lo hará por el precio máximo legalmente aplicable.
2. Las viviendas adquiridas por el Ayuntamiento a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto quedarán incorporadas al Patrimonio Municipal del Suelo, y adjudicadas luego mediante venta o alquiler, con arreglo a la legislación sectorial de las viviendas de protección pública.

**ARTÍCULO 37. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Se hará en primer lugar mediante la elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y se realizará por unidades de ejecución, determinados estos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante lo dispuesto en procedimiento para la delimitación de la Unidad de Ejecución el artículo 106 de la LOUA.

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley a elección de la Administración actuante.

**ARTÍCULO 38. GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

En el caso de instalaciones de utilidad pública e interés social autorizadas mediante el procedimiento contemplado en la LOUA, se acudirá a lo previsto en el artículo 42 y siguientes de dicha Ley para garantizar las contraprestaciones que correspondan por el aprovechamiento obtenido.

La ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirá la formulación de Planes Especiales a tal fin.

### **CAPÍTULO 7º EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 39. Competencia.**

**Artículo 40. Adquisición de facultades urbanísticas.**

**Artículo 41. Derecho a urbanizar.**

**Artículo 42. Presentación y tramitación de la documentación urbanística.**

**Artículo 43. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

**Artículo 44. Derecho a edificar.**

**Artículo 45. Incumplimientos.**

**CAPÍTULO 7º  
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LA EDIFICACIÓN.****ARTÍCULO 39. COMPETENCIA.**

El desarrollo del PGOU y del planeamiento que lo desarrolla, corresponde al Ayuntamiento de Torremolinos directamente o por medio de los órganos u oficinas que para este fin cree. Igualmente los particulares podrán participar en el desarrollo del PGOU elaborando los Planes y Proyectos de iniciativa particular en base a los artículos 5 y 6 de la LOUA. así como dando cumplimiento a los convenios que se hubieran acordado con el Ayuntamiento en base al artículo 30 de la LOUA.

**Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada:**

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante.
2. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
3. Los titulares del derecho de propiedad y, en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable.

**La participación ciudadana:**

1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.
2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

**Convenios urbanísticos de planeamiento:**

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1. Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.
2. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público de suelo correspondiente.  
En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.
3. El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.
4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad

#### **ARTÍCULO 40. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS**

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos por este último.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación correspondiente.
3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su Plan de Etapas respectivos. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrán exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.
4. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en ninguna unidad de ejecución adquieren con la aprobación definitiva del Plan General su derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente.

**ARTÍCULO 41. DERECHO A URBANIZAR.**

1. Los propietarios de terrenos de cualquier unidad de ejecución tanto de iniciativa pública como privada, sólo adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización y del Proyecto de Reparcelación según el sistema de actuación sea el de Cooperación o de Compensación respectivamente.  
Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por las determinaciones del artículo 111 de la LOUA.
2. En los supuestos de unidades de ejecución de iniciativa privada, los propietarios están obligados a presentar la figura de planeamiento que, el Plan establezca, a constituirse si fuese necesario, en Junta de Compensación, y en presentar los proyectos de Urbanización y de Reparcelación, en los plazos expresamente marcados en el Programa de Actuación.
3. En el caso de propietario único o cuando los propietarios actúan conforme al convenio regulado por el artículo 138 de la LOUA, el plazo marcado en la ficha del Programa de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación no será computable, entendiéndose que los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación deben presentarse en el plazo marcado pero computándose desde el acuerdo municipal de no necesidad de constitución de la Junta de Compensación.

**ARTÍCULO 42. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**

A fin de garantizar la correcta ejecución del planeamiento de iniciativa particular, se establecen las siguientes normas para la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos exigibles:

- a) En las unidades que se establecen la necesidad de presentar alguna figura de planeamiento, esta deberá ser presentada, preferiblemente, en el Registro Municipal al menos por los propietarios que representen el cincuenta por ciento (50%) del ámbito de dicha unidad, dentro del plazo establecido en su respectiva ficha.
- b) El contenido de estos planeamientos así como de cualquier otra documentación exigida deberá ser conforme a la Ley, a las determinaciones establecidas por el planeamiento de rango superior y, los criterios técnicos municipales basados en las normas referidas.
- c) Cuando las determinaciones exigidas o, cualquier otra documentación que se presente en el curso de la tramitación, fuese incompleta o no ajustada a lo dispuesto en el punto anterior, se devolverá a los promotores para que la completen o subsanen. Esta devolución reanudará el cómputo de los plazos fijados por estas Normas para la presentación de la documentación correspondiente.

Así mismo, y en el caso de que durante la tramitación del documento se estimara necesario introducir modificaciones a la documentación técnica, se devolverá a los interesados para su subsanación debiendo realizarse en el plazo que para ello le otorgue el Ayuntamiento y que no podrá ser superior en ningún caso a seis (6) meses.

**ARTÍCULO 43. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.
2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación determinará el deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, del porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico del sector, así como, en su caso a los excesos de aprovechamiento existentes, si estos no se destinarán a compensar a otros propietarios. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio libres de cargas y gravámenes tras la aprobación del Proyecto correspondiente.
3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos estos, dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.
4. En los casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, el Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente se hubiese constituido una entidad urbanística de conservación.

**ARTÍCULO 44. DERECHO A EDIFICAR**

1. El derecho a edificar para los terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución sólo se adquirirá con la certificación municipal del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente señalados.
2. Este derecho se extinguirá si no se solicitara licencia para todos y cada uno de los solares incluidos en la unidad dentro del plazo máximo señalado en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

**ARTÍCULO 45. INCUMPLIMIENTOS**

1. El incumplimiento de los plazos señalados en la Memoria de Gestión, así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de terrenos, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA.
2. Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada, transcurridos los plazos fijados por el Ayuntamiento podrá sustituirse el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento.

Los restantes propietarios serán expropiados, por el valor urbanístico en función del conjunto de derechos y facultades alcanzados hasta el momento de hacerse la valoración.

**CAPÍTULO 8º****LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

- Artículo 46. Actos que requieran previa licencia.
- Artículo 47. Actos del Estado, Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público.
- Artículo 48. Procedimiento y contenido del acto de concesión de licencia.
- Artículo 49. Caducidad de las licencias.
- Artículo 50. Plazos y documentación para la concesión de licencia.
- Artículo 51. Licencia condicionada a completar la urbanización.
- Artículo 52. Requisitos comunes a las solicitudes.
- Artículo 53. Licencia de parcelación o segregación.
- Artículo 54. Licencia de obras de urbanización.
- Artículo 55. Licencia para movimientos de tierras.
- Artículo 56. Licencia de obra mayor.
- Artículo 57. Licencia de obra menor.
- Artículo 58. Licencia de primera ocupación .
- Artículo 59. Licencia de demolición.
- Artículo 60. Licencia de modificación de uso.

**CAPÍTULO 8º  
LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.****ARTÍCULO 46. ACTOS QUE REQUIERAN PREVIA LICENCIA.**

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158 de la LOUA.

4. A los efectos de la LOUA, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística de cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la LOUA.



6. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas los apartados anteriores realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre y, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

7. Clasificación de licencias:

- Licencia de parcelación o segregación
- Licencia de obras de urbanización
- Licencia de movimiento de tierras
- Licencia de obra mayor
- Licencia de obra menor
- Licencia de primera ocupación
- Licencia de demolición
- Licencia de modificación de uso

#### **ARTÍCULO 47. ACTOS DEL ESTADO, COMUNIDAD AUTÓNOMA O DE ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan se estará a lo previsto en artículo 170 de la LOUA.

#### **ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DEL ACTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA.**

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Disposiciones.

En el contenido del acto de concesión de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Disposiciones.

No podrá justificarse la vulneración de las Disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración otorgándole requerida información aclaratoria que deberá facilitarle en el plazo de quince (15) días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

#### **ARTÍCULO 49. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

- Las licencias caducan a los seis (6) meses de su concesión si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
- Caducan, igualmente como consecuencia de la paralización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente.

- Por graves problemas de cualquier tipo sobrevenidas al solicitante, tras la concesión de la licencia, el órgano municipal competente y tras apreciar la misma, podrá prorrogar el plazo de iniciación como máximo en doce (12) meses, no pudiendo superar la primera prórroga que se conceda los seis (6) meses.
- En todo, el Ayuntamiento que concedió la licencia declarará la caducidad de la misma según lo dispuesto en el artículo 173.3 de la LOUA.
- En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo de iniciación a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de licencia.
- En el supuesto de paralización de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la supervisión o paralización de las obras o actividades.
- En todo caso, las obras concedidas en la licencia habrán de estar finalizadas en un plazo máximo de tres años desde su iniciación, salvo las menores que tendrán como plazo máximo un año; siendo facultad del órgano competente del Ayuntamiento, y según la magnitud de las obras, el graduar el tiempo previsto para su terminación hasta dicho plazo, haciéndolo constar en el acto de otorgamiento de la licencia.
- Si no se hiciese constar, se entenderá que el plazo de finalización de las obras será la mitad del plazo máximo señalado.
- Por graves problemas de cualquier tipo sobrevenidos al solicitante tras la concesión de la licencia, el órgano municipal competente y tras apreciar los mismos, podrá prorrogar el plazo de terminación, como máximo en un cincuenta por ciento (50%) del concedido.

### ARTÍCULO 50. PLAZOS Y DOCUMENTACIÓN PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA.

1. Las licencias se otorgarán según lo previsto en los artículos 171 y siguientes de la LOUA.
2. En las ordenanzas municipales correspondientes se regularán la documentación exigible para su otorgamiento.
3. En la zona de "Vigilancia Arqueológica" la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse.
4. Siempre que se realicen obras de urbanización exterior y cuya realización sea condición en la expedición de la licencia de obra habrá que adjuntarse a la petición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra del técnico competente, así como documentación de los ensayos realizados por laboratorios homologados de acuerdo con las Normas de Urbanización de este PGOU.

### ARTÍCULO 51. LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables clasificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en el artículo 149.1. de la LOUA.

**ARTÍCULO 52. REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES.**

1. Las solicitudes se formulan en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la represente con las siguientes indicaciones:
  - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del DNI y NIF, y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
  - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del DNI y NIF del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de inscripción en el correspondiente registro público, y número de identificación fiscal en caso de entidades.
  - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite la licencia.
  - d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguiente.
  - e) Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

**ARTÍCULO 53. LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN.**

Con la solicitud de licencia de parcelación o segregación, o bien reparcelación o agrupación si es el caso, se acompañarán como mínimo los siguientes documentos que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca cuando estuviere implantada.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación y emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculante.
- f) Plano de parcelación a la misma escala (con copia en soporte digital).

**ARTÍCULO 54. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
- c) Proyecto técnico por triplicado (con copia en soporte digital).

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamientos.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico a escala 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económicas - facultativas con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

#### **ARTÍCULO 55. LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA.**

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser efectuadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

**ARTÍCULO 56. LICENCIA DE OBRA MAYOR.**

En el procedimiento de ordenamiento del otorgamiento de licencia deberá cumplirse con lo determinado en los apartados del artículo 172 de la LOUA y en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Sin detrimento de lo anterior, el interesado aportará al Ayuntamiento:

**Documentación para la solicitud licencia de obra mayor:**

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes cuando supongan variación de sus parámetros urbanísticos, se acompañará lo siguiente:

- Autorización de otros Organismos que resulten ser competentes, por proyectarse en zona de servidumbre de costas, próximas a líneas de ferrocarril, próximas a cauces de arroyos, etc.
- Proyecto básico por triplicado, redactado por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente (con copia en soporte digital).
- Título de propiedad, salvo en los casos en que lo determine el Ayuntamiento. En caso de concesión de licencia quedará supeditada su eficacia y expedición a la presentación de los siguientes documentos:
- Copia de carta de pago de la liquidación de los derechos correspondientes.
- Certificado por el Colegio Profesional correspondiente de haberse redactado y visado un Proyecto de Ejecución que desarrolla al Básico que sirvió de base para la concesión de la licencia de obra.
- Certificado expedido por el Colegio Profesional correspondiente de haberse redactado un estudio o estudio básico de Seguridad y Salud según proceda.
- Certificado de la Jefatura provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Málaga de haber presentado en ese Organismo un Proyecto de Infraestructura común de Telecomunicaciones, cuando sea preceptivo.
- Certificados de los Colegios profesionales correspondientes de los técnicos que intervengan en la dirección de obra y ejecución del proyecto.
- Justificantes de I.B.I. de los 4 últimos años.
- Escrituras de cesión gratuita del suelo que esté afectado como vía pública por las alineaciones previstas en este PGOU.
- Fotocopia de cartas de pago de ocupación de vía pública por vallas provisionales, contenedores de escombros, grúas, etc, o escrito firmado por los directores de obra y ejecución certificando la no necesidad de ocupación de la vía pública para el desarrollo de las obras. Los contenedores de escombros en suelo urbano consolidado que se ubiquen en vía pública deberán ser retirados Sábado y Domingo.

**Documentación a presentar para el inicio de ejecución de la obra:**

- Será indispensable la presentación del certificado de los técnicos directores de la obra y la ejecución de que el replanteo de cimentación coincide con el Proyecto Básico que sirvió para la expedición de la licencia, en especial por las distancias a lindero público y privados. Si se detectara variación se ordenará la paralización de las obras hasta que le sea concedida la licencia presentada por el promotor para el reformado o modificación del proyecto. La no presentación de dicho certificado será responsabilidad de los técnicos directores de la obra y la ejecución y podrá ser objeto de sanción.

- Será indispensable la presentación del certificado de los técnicos directores de la obra y la ejecución de que el replanteo de la estructura coincide con los parámetros del Proyecto Básico que sirvió para la expedición de la licencia. La no presentación de dicho certificado será responsabilidad de los técnicos directores de la obra y la ejecución y podrá ser objeto de sanción.

**Documentación a presentar a la finalización de la obra:**

- Certificado visado de los técnicos directores de la obra y la ejecución de final de obra, indicando que ésta se ajusta al Proyecto Básico que sirvió para la expedición de la licencia. En caso de haberse introducido modificaciones durante la ejecución de la obra deberá comunicarse expresamente al Ayuntamiento y justificarse en el documento que no afectan a las Disposiciones Urbanísticas de este PGOU y que les son de aplicación.
- Solicitud de licencia de primera ocupación en el plazo de un (1) mes tras la expedición del Certificado de fin de obra, su no solicitud será objeto de sanción.

**Documentación mínima del proyecto técnico.**

El proyecto técnico, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
- b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.
- c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, y en su caso del plano que traiga causa, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.
- d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que les fueran aplicables.
- e) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.
- f) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes de subsuelo.
- g) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
  - Normas sobre prevención de incendios.
  - Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.
  - Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.
  - Previsión de espacio reserva de residuos.

- h) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

**Ampliación o reforma**

Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, o a los parámetros urbanísticos en vigor, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

**Protección arqueológica**

En la subzonas de "Protección Arqueológica", la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del Título II de estas Disposiciones.

Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

- 1) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el PGOU y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.
- 2) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/500 con reducción en el mismo plano a escala 1/50.

**ARTÍCULO 57. LICENCIA DE OBRA MENOR.**

Será indispensable acompañar la solicitud de licencia de obra menor de una copia la escritura de propiedad y en su caso, del contrato de arrendamiento.

Caso que durante la obra sobreviniera la necesidad de ampliar la misma, el titular de la licencia de obra menor estará obligado a solicitar licencia complementaria por las obras a realizar.

**Se consideran obras menores:**

1. Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios como:
  - Construcción, reparación o suspensión de vados.
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción.
  - Colocación de rótulos, postes, banderas y anuncios, incluso los luminosos.
  - Instalación de marquesinas y colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
  - Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubierta y pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
  - Colocación de puertas, persianas y rejas.

- Construcción, preparación o sustitución de tuberías y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecte a elementos estructurales.

2. También se consideran obras menores:

- a) Precizando planos informativos firmados por técnicos competentes, y visados, las siguientes:
  - Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta, y de vallas.
  - Construcción o modificación de escaparates.
  - Construcción de aseos en locales comerciales o almacenes.
  - Realización de zonas ajardinadas excluyendo las privadas complementarias del edificio.
- b) Precizando proyecto técnico, las siguientes:
  - Obras interiores, que no modifiquen su estructura, en locales no destinados a viviendas.
  - Construcción de muros, pozos o fosas, sépticas y piscinas.
  - Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzo de pilares.
  - Colocación no amparada por licencia de obras de componentes mecánicos de las instalaciones en terrazas, cubierta de tejado, azotea o asimilada.
- c) Precizando dirección de obra de Aparejador, o en su caso de Ingeniero Técnico, las siguientes:
  - Reparación de terraza cubierta, tejado y azotea asimilada, que afecten a su armazón o estructura.

#### ARTÍCULO 58. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

La solicitud de licencia de primera ocupación se presentarán acompañada de los siguientes documentos:

- Copia de la licencia de obra, o en su defecto, referencia su expediente municipal.
- Copia de el certificado de obra de los técnicos directores de la obra y la ejecución.
- Copia del certificado del técnico o boletín de obra, según proceda referente a la instalación de telecomunicaciones.
- Copia del impreso que acredite el alta en el I.B.I.

#### ARTÍCULO 59. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Se someterá al cumplimiento de lo determinado en el artículo 104 de la GICA, y además, la solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentará acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Recogerán la realidad física de la construcción y serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.



**ARTÍCULO 60. LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USO**

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso de una construcción o parte de ella, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañará los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.
  - b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
  - c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
  - d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
  - e) Copia de escritura de la propiedad y en su caso contrato, de arrendamiento.
  
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate, y con lo dispuesto para obtener las licencias preceptivas de obra y primera ocupación.

### CAPÍTULO 9º

#### VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES

Artículo 61. Ámbito del régimen de las valoraciones.

Artículo 62. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

Artículo 63. Indemnización.

Artículo 64. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Régimen de la valoración.

**CAPÍTULO 9º****VALORACIONES. PRINCIPIOS INFORMADORES.****ARTÍCULO 61. ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES**

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se calcularán, en cada caso, según la legislación vigente y el objeto de la misma. De este modo, se estará a lo dispuesto, en cada caso, según el R.D. legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU y el R.D. 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo que lo desarrolla, así como de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, y las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

**ARTÍCULO 62. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES**

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 22 del TRLS.

**VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL**

Será de aplicación el artículo 23 del TRLSRU, y no podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

**VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO**

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 24 del TRLS. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el dispuesto en dicho artículo.

**ARTÍCULO 63. INDEMNIZACIÓN****INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN**

Se procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los requisitos del artículo 25 del TRLS. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 del TRLS y según lo dispuesto en el artículo 25 del TRLS.

**INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN**

En todos los supuestos enumerados en el artículo 26 del TRLS.

**ARTÍCULO 64. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS. RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN**

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 del TRLS.

**RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN**

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en el artículo 28 del TRLS.

00167608

## TÍTULO II

# REGULACIÓN DE USOS

### **CAPÍTULO 1º REGULACIÓN DE USOS. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 65. Sobre la regulación de usos.**
- Artículo 66. Estructura general de los usos y definiciones.**
- Artículo 67. Clasificación de los usos globales y pormenorizados.**
- Artículo 68. Desarrollo de la regulación de usos.**
- Artículo 69. Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.**

### CAPÍTULO 1º REGULACIÓN DE USOS. DISPOSICIONES GENERALES.

#### ARTÍCULO 65. SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

Se regularán en este PGOU los usos en los distintos tipos de suelo. Así, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, se regularán de forma pormenorizada, en suelo urbanizable sectorizado se asignarán los usos globales para cada sector y en suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles, siendo el resto prohibidos.

En general, si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo o clase de los definidos en este capítulo, se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad con el uso residencial.

#### ARTÍCULO 66. ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS Y DEFINICIONES.

1. A los efectos de la regulación que se establece en el presente título, se considerará como **uso urbanístico del suelo** cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detallará.

2. Para la fijación de los usos a los suelos, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Según su asignación urbanística:

- **Uso global:** es el correspondiente al escalón intermedio de desagregación en la clasificación metodológica que utiliza el planeamiento y que el Plan General establece para definir la estructura general y orgánica del territorio y el destino genérico de cada zona en el suelo urbanizable.
- **Uso pormenorizado:** es el contemplado de forma más detallada por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada área o zona de ordenanza.

b) Según su utilización, los usos se clasifican en tres grupos:

- **Uso público:** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, provincial, autonómica, etc.). También tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación).
- **Uso privado:** viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados.
- **Uso colectivo:** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrolla sobre bienes y servicios que pueden ser de titularidad privada, por lo que para acceder a los mismos se precisa de la pertenencia a una asociación, sociedad, club u organización similar o bien el abono de una contraprestación o cuota económica o similar.

c) Según su idoneidad para su localización, los usos se clasifican en:

- **Uso dominante**, característico, o principal: definido como aquél que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial que el resto de usos permitidos (en cualquier caso deberá destinarse más de un 50% de la edificabilidad neta de parcela al uso dominante).
- **Uso compatible**: definido como aquel que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se desarrolla con una menor intensidad y extensión respecto al uso característico, principal o dominante, coexistiendo con otros usos permitidos.
- **Uso complementario**: definido como aquel uso auxiliar que se haya vinculado y al servicio de los dominantes y secundarios, sin cuya existencia no pueden estos desarrollarse correctamente. No obstante, en otros casos puede llegar a constituir un uso principal cuando se sitúa de forma aislada y sin vinculación funcional con otros usos.
- **Uso prohibido o incompatible**: definido como aquel o aquellos conjuntos de actividades que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación, respecto de los que tendrá la consideración de incompatible. Los usos no incluidos como permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán prohibidos, salvo que el Ayuntamiento, por causas de interés general, los estime compatibles.
- **Uso obligado**: definido como el o los especificados en el contenido de las licencias. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.
- **Uso provisional**: definido como aquel que no estando prohibido, se establece de manera temporal, no precisa de obras e instalaciones permanentes y no dificulta la ejecución del PGOU.  
Podrá autorizarse uso provisional en precario, debiendo cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización aceptada por el propietario y se inscriba bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.  
La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará automáticamente sin necesidad de la previa audiencia del interesado si bien a los efectos de su constancia se dictará resolución expresa que lo declare.

d) Según su posibilidad de aprovechamiento económico:

- **Uso lucrativo**: es aquel cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado.
- **Uso no lucrativo**: es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.

### ARTÍCULO 67. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan General, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:



USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS			
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar	1. Vivienda unifamiliar 2. Vivienda bifamiliar		
	Residencial plurifamiliar	3. Vivienda plurifamiliar		
TURÍSTICO	Turístico	4. Hoteles 5. Apartamentos y alojamientos turísticos en régimen hotelero.		
		6. Industrias 7. Almacenes industriales		
PRODUCTIVO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Secundario	8 Comercial 8.1.Comercial minorista 8.2. Gran establecimiento comercial.		
	Terciario	9. Servicios 10. Establecimientos públicos: 10.1. Establecimientos de hostelería. 10.2. Establecimientos de esparcimiento. 10.3. Establecimientos recreativos. 10.4. Establecimientos de juego.		
DOTACIONAL	Equipamiento comunitario	11. Sociocultural 12. Docente 13. Social-Asistencial 14. Administrativo-Institucional 15. Deportivo 16. Seguridad 17. Sanitario 18. Religioso 19. Funerario 20. Ocio-lúdico-turístico 21. Transportes 22. Alojamiento comunitario		
		Comunicaciones e infraestructuras	23. Red viaria 24. Inst. urbanas. Sistemas Técnicos. 25. Telecomunicaciones 26. Aparcamientos	
		ÁREAS LIBRES	Áreas libres	27. Áreas Libres públicas 28. Áreas Libres privadas
				MEDIOAMBIENTAL

## ARTÍCULO 68. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.

### Uso Global: RESIDENCIAL (R)

#### Residencial Unifamiliar

El uso residencial unifamiliar es el uso global correspondiente al alojamiento de una sola unidad familiar o convivencial.

El uso residencial unifamiliar comprende dos usos pormenorizados:

#### 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

00167608

Es el uso correspondiente al albergue o residencia de una persona o de un grupo de ellas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad que constituyen lo que se denomina una familia o unidad convivencial, en un edificio que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, teniendo acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial o espacio libre de uso y dominio público.

#### 2. VIVIENDA BIFAMILIAR.

Es un caso particular del desarrollo del uso de vivienda unifamiliar, de tal forma que pueda edificarse una vivienda bifamiliar en una unidad parcelaria cuyos usos así lo permitan, y de forma tal que no podrá sobrepasar los parámetros de ordenación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregado de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

### **Residencial Plurifamiliar**

El uso residencial plurifamiliar es el uso correspondiente al alojamiento temporal y/o comunitario de personas de varias familias o unidades convivenciales.

#### 3. VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

Es el uso relativo a la vivienda familiar que, agrupada con otras unidades familiares o convivenciales yuxtapuestas lateralmente y/o superpuestas verticalmente forman una edificación continua que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, utilizando para el acceso a cada unidad de vivienda elementos de edificación privados comunes (cajas de escalera, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.). Se rigen por el régimen jurídico de propiedad horizontal. Ocasionalmente, sobre una parcela podrán disponerse una o varias unidades edificatorias, pudiendo resultar que de la parcela inicial se asignen partes de ella a diferentes unidades familiares o convivenciales que de forma individualizada, dispondrán del uso privativo de las mismas (viviendas pareadas, adosadas o en hilera).

Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Protección autonómica, Promoción Pública, etc.)

### **Uso Global: TURÍSTICO (T)**

#### **Turístico**

Uso turístico, constituye las zonas turísticas y los suelos destinados a alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades definidas en la legislación específica.

El uso turístico comprende los siguientes usos pomenorizados:

#### 4. USO HOTELERO.

Uso hotelero, comprende el que se identifica con los hoteles, moteles y apartahoteles propiamente dicho, entendiéndose por tales espacios destinados al alojamiento temporal con instalaciones comunes, en los que se facilita, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios a

toda clase de clientes, estando catalogados por su categoría mediante la asignación de un número de estrellas. Dicho uso se encuentra regulado en su ordenanza específica denominada "Ordenanza Hotelera", siendo su uso incompatible con el uso residencial.

#### 5. USO APARTAMENTOS Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN RÉGIMEN HOTELERO.

Comprende el uso de apartamentos turísticos y aquellos otros con unidad de explotación, destinados a servir de alojamiento con vocación de permanencia o de forma ocasional, excluyéndose los hoteles, moteles y apartahoteles, ya regulados en el uso hotelero. Se excluye taxativamente el uso residencial.

### **Uso Global: PRODUCTIVO, ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE)**

---

#### **Secundario**

El uso productivo secundario es el correspondiente a la transformación de productos provenientes de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados, que una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiendo en términos económicos al denominado sector secundario.

Dentro del uso productivo secundario se definen los siguientes usos pormenorizados:

#### 6. INDUSTRIAS.

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refino del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de reparación y conservación de toda clase de vehículos y maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos.

**7. ALMACENES INDUSTRIALES.**

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, manufactura, fabricación, etc, de toda clase de productos procedentes del sector primario o de la actividad industrial.

**Terciario.**

Constituyen el uso productivo terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios, logística comercial y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso dotacional de equipamiento comunitario.

Dentro del uso productivo terciario se definen los siguientes usos pormenorizados:

**8. USO COMERCIAL.****8.1. USO COMERCIAL MINORISTA.**

Comprende las actividades comerciales tales como venta al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso, se consideran incluidas las actividades de reparación de artículos personales y de uso doméstico inocuos. El uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de hidrocarburos se considera incluido dentro de los usos que permitan actividades comerciales y cumplan con la normativa específica de esta actividad.

**8.2.USO DE GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.**

Se considerará uso de gran superficie comercial la actividad en todo establecimiento que cumpla los condicionantes determinados por la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía. La instalación o ampliación de una gran superficie comercial deberá obtener, previamente a la licencia de obras, la licencia de apertura correspondiente, con la documentación y trámite que determine la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía.

**9. USO SERVICIOS.**

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

**10. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.**

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, tales como restaurantes, cafeterías, bares, bares con música, discotecas, salas de fiestas, ciber salas, salones de celebraciones, salas de exposiciones y conferencias etc., así como cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas de juego) y similares.

10.1. ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA: bares, cafeterías, restaurantes, autoservicios, bares-quiosco, bares con música, pubs y similares.

10.2. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO: discotecas, salas de fiestas, salones de celebraciones y similares

10.3. ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS: boleras, salones de recreativos, ciber salas, salones de celebraciones infantiles, centros de ocio y diversión y similares.

10.4. ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO: salas de bingo, salones de juego, casinos, hipódromos, canódromos y similares.

### **Uso Global: DOTACIONAL (E)**

---

#### **Equipamiento Comunitario**

El uso dotacional de equipamiento comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.

El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

#### **11. SOCIO-CULTURAL.**

Son actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas otras actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

#### **12. DOCENTE.**

Son actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza universitaria, educación infantil, primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, colegios mayores, etc.

#### **13. ASISTENCIAL-SOCIAL ALOJAMIENTO COMUNITARIO.**

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias de ancianos, residencias de estudiantes, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos.

#### **14. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL.**

Abarca actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc. También se encuentra contenido el uso de servicio de mercado-comercial.

**15. DEPORTIVO.**

Son actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, etc.

**16. SEGURIDAD.**

Corresponde a actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones de la Administración destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluyen, a título de ejemplo, cuarteles del ejército o de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

**17. SANITARIO.**

Constituyen este uso las actividades de uso público, o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el resto de actividades profesionales. Se incluyen a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

**18. RELIGIOSO.**

Son actividades de uso colectivo destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, templos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, centros de culto de cualquier confesión, etc. En edificios de uso residencial sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en éste grupo, en planta baja.

**19. FUNERARIO-CEMENTERIO.**

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios en general, como cementerios, crematorios, tanatorios, columbarios, etc.

**20. OCIO-LÚDICO-TURISTICO.**

Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general como, parques de atracciones, acuáticos, zoológicos, salas de cine, multicines, salas de teatro y espectáculos, jardines botánicos, acuarios, circos, etc. y aquellas similares. Asimismo comprende las actividades incluidas en el uso global turístico regulado en estas Disposiciones Urbanísticas, y todos aquellos equipamientos y usos necesarios como apoyo y en desarrollo del sector turístico.

**21. TRANSPORTES.**

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros, como estación de autobuses, puertos, etc.

**22. ALOJAMIENTO COMUNITARIO.**

Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes, tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

Por interés público y social el Ayuntamiento podrá cambiar o reasignar entre sí cualquiera de los anteriores usos pormenorizados.

De forma provisional, el suelo calificado como equipamiento comunitario público podría utilizarse con destino a huertos urbanos municipales.

**Comunicaciones e Infraestructuras**

El uso dotacional de comunicaciones e infraestructuras comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías, y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Incluye los siguientes los usos pormenorizados:

**23. RED VIARIA.**

El uso de red viaria es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

Todas las calles y plazas son de uso público, aunque su conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares. El Ayuntamiento está facultado para exigir de inmediato la utilización pública de la calle, pudiendo los propietarios proponer la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de la cota +0,00 m. En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado, siempre que se destine a aparcamiento. Dicha situación se regulará con carácter general mediante concesión, o bien mediante cesión de la cota +0,00 m. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

**24. INFRAESTRUCTURAS URBANAS. SISTEMAS TÉCNICOS.**

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como estaciones de servicio y puntos de suministro de hidrocarburos, redes y servicios, arterias de

riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía y feeders de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de almacenamiento, poliductos de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados. Los suelos públicos calificados como sistemas técnicos podrían destinarse provisionalmente a huertos urbanos municipales.

El uso de Sistema Técnico para estaciones de servicio y unidades de suministro, se regularán de modo que:

- Estaciones de Servicio: estación de servicio es la que destina a la venta al público tres o más productos entre gasolinas y gasóleos de automoción. Para garantizar un cierto aislamiento con el entorno y paliar los problemas de circulación que pueden provocar sus accesos, las Estaciones de servicio en suelo urbano deberán tener una parcela mínima de 3.500 m<sup>2</sup>.

- Unidad de Suministro: unidad de suministro es la que distribuye menos de tres productos entre gasolinas y gasóleos de automoción. Podrá implantarse en parcela para uso exclusivo siempre que se garantice un cierto aislamiento con el entorno y se analicen los problemas de circulación que pueden provocar sus accesos. La parcela mínima deberá disponer de 400 m<sup>2</sup>, salvo para la persistente en el Olivarillo en caso de que proceda su retorno consecuencia de resolución judicial.

#### 25. TELECOMUNICACIONES.

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

#### 26. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS.

Es el uso destinado al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

### Uso Global: ÁREAS LIBRES (AL)

#### Áreas Libres

Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, tanto de carácter público como privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación, y las instalaciones para el recreo y disfrute de la población. Son superficies de suelo destinadas para destino de parques urbanos, parques urbanos arqueológicos, parques o jardines fluviales, zonas ajardinadas, áreas de juego, áreas peatonales ajardinadas, espacios de encuentro, huertos urbanos municipales, pinares...

Según el alcance del interés para el municipio, se pueden distinguir las siguientes clases:

- Áreas libres de uso general: aquellas que son de interés para la totalidad de la población del municipio.



- Áreas libres de uso local: aquellas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a menor escala.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

#### 27. ÁREAS LIBRES PÚBLICAS.

- Es el uso público destinado al esparcimiento y recreo de la población en general en suelos no edificables de uso y dominio público, calificados como tales en el Plan General. Podrían destinarse estas superficies a la utilización provisional como huertos urbanos municipales.
- Podrán autorizarse aparcamientos bajo las áreas libres públicas, respetando la situación previa en superficie y con reversión al Ayuntamiento tras el plazo de concesión convenido.

#### 28. ÁREAS LIBRES PRIVADAS.

Es el uso destinado al esparcimiento y recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de las zonas destinadas a áreas libres, requerirá un informe previo favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento competente en materia de Medio Ambiente, relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medio ambientales.

### Uso Global: MEDIOAMBIENTAL (MA)

---

#### 29. USO MEDIOAMBIENTAL.

Corresponde las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, la silvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

### ARTÍCULO 69. ACLARACIÓN SOBRE REPRESENTACIÓN DE USOS EN LA CARTOGRAFÍA.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Disposiciones para las diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello, en el Plano de Clasificación, Usos y Sistemas, se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma agrupada por economía de la representación gráfica.

**CAPÍTULO 2º  
REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.****Artículo 70. Criterio general de interpretación.****Artículo 71. Definiciones.****Artículo 72. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución de las dependencias.****Artículo 73. Pasillos, escaleras y ascensores.****Artículo 74. Iluminación y ventilación.****Artículo 75. Patio de manzana.****Artículo 76. Patio de luces.****Artículo 77. Patios de ventilación.**

### CAPÍTULO 2º REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

#### ARTÍCULO 70. CRITERIO GENERAL DE INTERPRETACIÓN.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y/o normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes normas.

#### ARTÍCULO 71. DEFINICIONES.

1. El uso residencial es el uso correspondiente al alojamiento de una persona o conjunto de ellas.
2. Se designa como estancia, cualquier dependencia de la vivienda, con un mínimo de altura libre de 2,50 m, si bien los pasillos, distribuidores, armarios o despensas, baños y cocinas, podrán tener 2,30 m de altura. Se considerará dependencia de vivienda el espacio bajo cubierta, siempre que cumpla con las determinaciones del artículo 270.
3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir unas dimensiones mínimas (superficies útiles), determinada en el siguiente artículo.

#### ARTÍCULO 72. SUPERFICIES ÚTILES Y CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.

**Superficie útil mínima de las dependencias:** es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes, que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

**Vivienda Compartimentada:** con la denominación de vivienda o apartamento, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies útiles y estancias mínimas a considerar serán:

a) Salón comedor: En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios:	1	2	3	4
Sup. mínima (m <sup>2</sup> ):	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.

b) Cocina: En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios:	1	2	3	4
Sup. útil (m <sup>2</sup> ):	6	6	8	8

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso la superficie de la dependencia resultante (salón-comedor-cocina) no será inferior a la suma de las superficies mínimas de ambas por separado.

00167608

c) Lavadero o tendedero: 2,00 m<sup>2</sup>. El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2,00 m<sup>2</sup>/vivienda. En caso de no ser mancomunado, se diseñará de forma que su contenido no sea visible desde la vía pública.

d) Dormitorios: En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble:	10,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo:	6,00 m <sup>2</sup>

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10,00 m<sup>2</sup>. El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 m. en dormitorio sencillo.

e) Baño: La superficie mínima del baño será de 4,00 m<sup>2</sup>.

f) Aseo: La superficie mínima del aseo, en el caso de que se disponga, será de 2,00 m<sup>2</sup>.

g) Distribuidor: La superficie mínima del distribuidor será de 1,50 m<sup>2</sup>.

**Vivienda no compartimentada:** la que, cumpliendo los mínimos exigibles de superficie útil total obtenida de la suma de las estancias, no compartimenta estas estancias. No obstante, deberán cumplir también las condiciones de distribución de las dependencias.

#### Condiciones de distribución de las dependencias:

- La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será la consignada en el artículo 71.2.
- Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo.
- En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- El acceso a los dormitorios no podrá realizarse a través de otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.
- Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un espacio-tendedero.
- En los trasteros independientes de las viviendas, se admitirán los espacios destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc). Los trasteros vinculados y no unidos a las viviendas deben constar tal cual en escritura. La superficie de iluminación y/o ventilación exterior de los mismos, si la hubiera, será superior de 1,80 m. Desde el nivel del suelo. En general, la superficie útil del trastero será hasta el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito y con un máximo de 8,00 m<sup>2</sup>. Los trasteros independientes de las vivienda, descritos en este apartado no computan a efectos de edificabilidad.

- i) En los casos de reutilización, rehabilitación y/o cambios de uso de viviendas serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores salvo que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

### **ARTÍCULO 73. PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES.**

Las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo, y en cualquier caso, las determinadas en las disposiciones del CTE y la Normativa vigente sobre accesibilidad. Además se disponen los apartados siguientes:

1. El ancho de los pasillos interiores de las viviendas, no podrá ser inferior a 0,85 m. Los pasillos de zonas comunes de circulación entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1,20 m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1,50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- Para alturas del edificio iguales o inferiores a B+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>.
- Para alturas superiores a B+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>.
- Las condiciones de las escaleras y pasillos serán las determinadas en las determinaciones del CTE vigente.
- La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm y la altura máxima de las tabicas estará comprendida entre 13 y 18 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, se permite una tabica de hasta 18,50 cm.
- La anchura mínima de las mesetas será de 1,20 m y de 1,50 m si lleva ascensores, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1,00 m. En general, a anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m.
- La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m, salvo en interior de vivienda que se admitirán de 0,90 m. Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por el CTE y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:
- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.
- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados.

3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con mas de B+2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 11,00 m ó más sobre la rasante en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas ó fracción y con una capacidad mínima de seis

plazas. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo. La instalación de ascensor cumplirá con la normativa técnica vigente aplicable y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

4. La instalación de ascensores en edificios ya existentes que no los tuvieran y para favorecer accesibilidad, a los edificios, podrá ser autorizada, aún cuando el proyecto de la licencia de obra no se adapte a las determinaciones de la ordenanza de aplicación, salvo en los términos de separación a linderos privados, ventilación e iluminación mínima de las viviendas. En cualquier caso, se justificará convenientemente esta adaptación del edificio.

#### **ARTÍCULO 74. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.**

- a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de su superficie en planta.
- b) Salvo los casos expresamente consignados en las ordenanzas específicas de zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de patios de ventilación.
- c) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios de luces, ni patios de ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.
- d) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia incluidos en plantas bajas de edificios de uso residencial destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patios de luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.
- e) En función del tipo de patio definido en los artículos siguientes, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios y según lo dispuesto en el artículo 76:
  - Podrán ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales. La mayoría de los alojamientos que ventilen a patio de manzana serán interiores.
  - Podrán ventilar e iluminar a patio de luces Tipo A, todas las dependencias excepto la mayor.
  - Podrán ventilar e iluminar a patio de luces Tipo B, alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales. La mayoría de los alojamientos que ventilen a patio de luces Tipo B serán exteriores.
  - Podrán ventilar a patios de ventilación todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

**ARTÍCULO 75. PATIO DE MANZANA.****1. Definición.**

Se define como patio de manzana al espacio estructurante no edificado situado dentro del volumen de la edificación a través del cual ventilan y reciben iluminación, en su mayoría, viviendas interiores.

Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad.

Estará definido en el plano de alturas y alineaciones del PGOU. En el caso de que no ser así, se deberá tramitar un estudio de Detalle para la definición de las alineaciones interiores de manzana.

Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio.

**2. Dimensiones mínimas.**

La dimensión mínima del patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de  $\frac{3}{4}$  de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de patio de manzana Nº de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	30 m <sup>2</sup>
Hasta 3	45 m <sup>2</sup>
Hasta 4	60 m <sup>2</sup>
Hasta 5	75 m <sup>2</sup>
Más de 5	90 m <sup>2</sup>

En todo lo referente a Patios de Manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. No se admite cubierta del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.
4. Se tendrá en cuenta en todo momento lo dispuesto en la normativa vigente para diseño de edificio de viviendas de protección pública.

**ARTÍCULO 76. PATIO DE LUCES.****1. Definición.**

Se define como patio de luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

Se distinguen dos tipos:

1. TIPO A, a través del que se pueden ventilar e iluminar todas las dependencias menos la mayor.
2. TIPO B, a través del que podrán ventilar e iluminar todas las dependencias. Los patios de iluminación y ventilación Tipo B, se permitirán como caso excepcional en los que las condiciones de superficie, morfología o cualquier otra condición especial de la parcela no permita que todas las viviendas sean exteriores y se deberá tramitar un estudio de Detalle para la definición de las alineaciones interiores de manzana.

**2. Dimensiones mínimas**

La dimensión mínima del patio de luces (Tipo A y B) se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 4,00 m de diámetro en el caso de patios de luces Tipo A y de  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio (nunca menos de 4,00 m) en el caso de patios de luces Tipo B, de la siguiente manera:

Altura de patio de luces Nº de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Hasta 3	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Hasta 4	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Hasta 5	<b>27 m<sup>2</sup></b>
Más de 5	<b>39 m<sup>2</sup></b>

En todo lo referente a patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. El pavimento del patio de luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
4. Los patios de luces Tipo A podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.
5. Se tendrá en cuenta en todo momento lo dispuesto en la normativa vigente para diseño de edificio de viviendas de protección pública.



**ARTÍCULO 77. PATIOS DE VENTILACIÓN.****1. Definición.**

Se designa como patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2,00 m. Las dimensiones dependen de su altura:

**2. Dimensiones mínimas.**

Altura de patio de ventilación Nº de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	5 m <sup>2</sup>
Hasta 3	7 m <sup>2</sup>
Hasta 4	9 m <sup>2</sup>
Hasta 5	11 m <sup>2</sup>
Más de 5	15 m <sup>2</sup>

Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
3. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.
4. Se tendrá en cuenta en todo momento lo dispuesto en la normativa vigente para diseño de edificio de viviendas de protección pública.

### **CAPÍTULO 3º**

#### **USO TERCIARIO: COMERCIAL, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.**

**Artículo 78. Criterio general de interpretación y cumplimiento.**

**Artículo 79. Uso comercial.**

**Artículo 80. Uso servicios.**

**Artículo 81. Uso de establecimientos públicos.**

**CAPÍTULO 3º****USO TERCIARIO: COMERCIAL, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.****ARTÍCULO 78. CRITERIO GENERAL DE INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO. DEFINICIÓN USO TERCIARIO.**

Deberán cumplirse todas aquellas determinaciones derivadas del CTE y/o Normativa vigente, para cada uno de los usos pormenorizados que se describen en las presentes Normas, respecto a exigencias básicas de seguridad estructural, seguridad en caso de incendios, seguridad en la utilización, salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía. En cualquier caso prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del CTE y/o normativa vigente, que sea contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

**Uso terciario:**

Constituyen el **uso de actividades económicas o uso productivo terciario (AE)**, destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios, logística comercial y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso dotacional de equipamiento comunitario.

**ARTÍCULO 79. USO COMERCIAL MINORISTA Y USO DE GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.**

Se entiende por actividad comercial el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, definiéndose para ello dos usos distintos en este Plan: uso comercial y uso de gran establecimiento comercial.

Comprende las actividades comerciales tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de reparación de artículos personales y de uso doméstico inocuos, así como los servicios a las personas.

**ACTIVIDAD COMERCIAL MINORISTA Y MAYORISTA****Actividad comercial minorista:**

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de estas disposiciones, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.
2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:
  - La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
  - La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
  - La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

**Actividad comercial mayorista:**

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a. Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b. Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

### CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL.

1. No se modificarán las anteriores calificaciones de actividad comercial de carácter minorista o mayorista por el sometimiento de la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

2. La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantengan debidamente diferenciadas y se respeten las normas específicas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución.

### CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad comercial de carácter mayorista.

2. Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

### CONCEPTO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA.

1. Tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad de uso de gran establecimiento comercial que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Definido como uso en el artículo 61.8.2 de estas Disposiciones Urbanísticas.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial.

Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. Las instalaciones de grandes superficies comerciales deberá tramitarse mediante planeamiento especial. No se podrá dar licencia de obra sin haber obtenido conjuntamente la licencia comercial correspondiente.

#### **ARTÍCULO 80. USO SERVICIOS.**

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

#### **ARTÍCULO 81. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.**

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, tales como restaurantes, cafeterías, bares, bares con música, discotecas, salas de fiesta, cibersalas, salones de celebraciones, salas de exposiciones y conferencias etc., así como cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas de juego), y similares.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Establecimientos de hostelería: bares, cafeterías, restaurantes, autoservicios, bares-quiosco, bares con música, pubs y similares.
- Establecimientos de esparcimientos: discotecas, salas de fiestas, salones de celebraciones y similares.
- Establecimientos recreativos: boleras, salones de recreativos, cibersalas, salones de celebraciones infantiles, centros de ocio y diversión y similares.
- Establecimientos de juego: salas de bingo, salones de juego, casinos, hipódromos, canódromos y similares.

**CAPÍTULO 4º**  
**REGULACIÓN DEL USO DE INDUSTRIA (IND).**

**Artículo 82. Clasificación.**

**Artículo 83. Categorías.**

**Artículo 84. Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.**

**Artículo 85. Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.**

**Artículo 86. Tercera y Cuarta categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica e Industrias incompatibles con el medio urbano.**

**Artículo 87. Reglamento de las actividades.**

**Artículo 88. Regulación del uso.**

**Artículo 89. Modificaciones de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.**

**Artículo 90. Condiciones de funcionamiento.**

**Artículo 91. Vertidos industriales.**

**Artículo 92. Niveles de industria.**

**CAPÍTULO 4º  
REGULACIÓN DEL USO DE INDUSTRIA (IND).****ARTÍCULO 82. CLASIFICACIÓN.**

El uso secundario de industria (IND), es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refinado del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos.

Las disposiciones reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su urbanización en relación a los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

**ARTÍCULO 83. CATEGORÍAS.**

De acuerdo con los criterios del artículo 82 anterior, y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. Industrias compatibles con la vivienda.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Industria incompatibles con el medio urbano.

**ARTÍCULO 84. PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.**

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw si es en planta alta, y 20 Kw si es en planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), sin emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades molestas para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aun cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta 1ª Categoría.

#### **ARTÍCULO 85. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

Se incluyen en esta categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas y/o peligrosas, que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios en la propia industria. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son insalubres aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuaciones de productos que al esparcirse en la atmósfera o verterse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana. Igualmente se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y peligrosos, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de provocar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas similares que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes talleres, etc, que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Disposiciones específicas de las zonas de suelo urbano y sectores urbanizables.

#### **ARTÍCULO 86. TERCERA Y CUARTA CATEGORÍA.**

##### **TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.**

Pertencen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios en la propia industria. No se establecen limitaciones de superficie, ni potencia.



**CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.**

Son aquéllas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la normativa vigente al respecto, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Este tipo de industria está prohibido en el término municipal de Torremolinos.

**ARTÍCULO 87. REGLAMENTO DE LAS ACTIVIDADES.**

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de molestias, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Disposiciones contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir estas determinaciones normativas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

**ARTÍCULO 88. REGULACIÓN DEL USO**

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del suelo urbano y sectores del urbanizable, se regula en las Disposiciones específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite de potencia fijado en kw se podrá superar hasta un 50% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.
3. El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacciones, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
4. En todo caso, el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 decibelios. En todo caso, entre las 22 hrs y las 8 hrs el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

**ARTÍCULO 89. MODIFICACIONES DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.**

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses) no se garantice el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Segunda Categoría pueda ser considerada como Primera Categoría las siguientes:
  - a. Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b. Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.
  - e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 decibelios y respecto al ruido de fondo.
  - f. Que cuando la superficie industrial sea superior a 200 m<sup>2</sup>, se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial y de dos camiones para superficie superiores.
  - g. Que desde las 21 hrs a las 8 hrs sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
  - h. Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible, etc...) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.
4. Sólo se utilizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
5. en ningún caso podrá reducirse a primera categoría una actividad de categoría superior.

#### ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Disposiciones sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligrosos especiales de fuego, explosión, molestias, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Disposiciones. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que para cada tipo de efecto se establece en estas Disposiciones, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia según se fija en estas Disposiciones.
2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean patentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto:
- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, así como los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- b) La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.
- c) En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos al destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Segunda Categoría.
- d) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes las que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
4. Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el punto 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transportes o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la Tabla II.

Frecuencia. Bandas de octava estándar en ciclos por segundo	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1.- Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de: a) 20% por cualquier período de 1 hora b) 5% por cualquier período de 1 hora + 10 (5%)	+ 5 (20%)

3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periódico	- 5
5.- Parcela o solar que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

5. Si el ruido no es agudo ni continuo y no se emite entre las 22 hrs y las 8 hrs, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.
6. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas normas. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en Pals según la fórmula  $DIN\ 10\ log\ 10\ 3.200\ A^2\ N^2$ , en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia de hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría segunda y 15 pals en las de primera categoría.
7. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el punto 2 de estas Disposiciones, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencias a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.
8. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris o más oscuro visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.
9. Por consiguiente, las actividades calificadas como insalubres, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.
10. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/h.
11. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
12. Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua, del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### ARTÍCULO 91. VERTIDOS INDUSTRIALES.

00167608

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

**ARTÍCULO 92. NIVELES DE INDUSTRIA.**

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>.