

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 21 de mayo de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 29 de abril de 2025, que ordena proceder al registro y publicación de la «Innovación-Modificación del PGOU del municipio de Alhaurín de la Torre» una vez acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de marzo de 2025.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 29.4.2025, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 “La Calera” del municipio de Alhaurín de la Torre», tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de marzo de 2025 (MA/01/2025); 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 el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 5.5.2025 en el núm. 10458 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre con fecha 15.5.2025 su inscripción en Registro Municipal el 08/05/2025 (número de asiento 2025/P0002).

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 29.4.2025, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 “La Calera” del municipio de Alhaurín de la Torre» (Anexo I).
- Acuerdo de CTOTU de 10.3.2025 (expediente EM-AT-132) (Anexo II).
- Normativa y Ficha Urbanística (Anexo III).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del PGOU sector SURO-CA-01 “La Calera”».

Expediente: EM-AT-132.

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 10 de marzo de 2025 (MA/01/2025), por el que se «aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la “Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 ‘La Calera’ del municipio de Alhaurín de la Torre”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos. III. Valoración” de este acuerdo» se dicta resolución en los siguientes términos,

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

Primero. Con fecha 10 de marzo de 2025, en sesión MA.1.2025, la CTOTU de Málaga «acordó aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la “Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 ‘La Calera’ del municipio de Alhaurín de la Torre”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos. III. Valoración” de este acuerdo. Esto es:

De acuerdo con la clasificación documental prevista en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, los parámetros urbanísticos que ostenten carácter normativo deben extractarse en un apartado o anexo de Normativa, que será objeto de publicación en BOJA (Definidos en la memoria del documento, tanto los parámetros y características que van a regir la gestión como la ejecución de la actuación):

- Reserva de vivienda protegida.
- Reservas de dotaciones.
- Usos pormenorizados.
- Superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas por parcela.
- Ordenanzas de edificación.
- Dotación de aparcamientos.
- Cumplimiento de normativa de accesibilidad.
- Instrumentos de gestión y ejecución a tramitar, si procede.
- Plazos.»

Dicho acuerdo fue publicado en el BOJA núm. 56, de 24.3.2025.

Segundo. Con fecha 11 de abril de 2025, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación referida a la Innovación-Modificación, al objeto de que se proceda a verificar la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en el acuerdo de la CTOTU, en sesión MA.1.2025 celebrada el 10 de marzo de 2025, con carácter previo al depósito e inscripción en el RIU autonómico y su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), considerándose completa a los efectos del cómputo del plazo para su verificación.

Tercero. Documentación técnica.

La documentación objeto de este expediente consiste en:

- La documentación técnica que fue objeto de informe de este Servicio de Urbanismo de fecha de firma 6 de marzo de 2025 y CSV: Pk2jm57D4KW29UYEMMZ3BUM2FL54H3 y que consta en su apartado A.4 como documento técnico con CSV: 07E900264A0C00R8M6F4E2O3L4. Esto es:

1. Documento de Modificación del PGOU de Alhaurin de la Torre Sector UR-CA-01 «La Calera» (CSV 07E900264A0C00R8M6F4E2O3L4), con el siguiente contenido:

Memoria:

1. Ámbito de actuación.
 2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
 3. Objeto, descripción y justificación.
 4. Alternativa de ordenación, criterios de selección y propuesta general de ordenación.
- Anexo I. Evaluación Impacto de la Salud.
Anexo II. Memoria de sostenibilidad económica.
Anexo III. Resumen ejecutivo.
Anexo IV. AESA Servidumbres Aeronauticas.
Anexo V. Informe Ambiental Estratégico (Expte. Ea/Ma/07/17) y Documento Ambiental Estratégico.

00320941

Planos:

Planos de Información (CSV: 07E900264A0D00F6E3Q5L3R3A7).

- I.1. Situación sobre ortofoto.
- I.2. Situación sobre base catastral OCV Catastro.
- I.3. Situación parcelas catastrales OCV Catastro.

Planos de Ordenación (CSV: 07E900264A1000B4W1D0K7D1Y3).

- O.1. Situación en la Estructura General de las NNSS.
- O.2. Situación en la ordenación de las NN.SS. del sector y su entorno.
- O.3. Clasificación en el PGOU (Adaptación Parcial). Estado actual.
- O.4. Clasificación en el PGOU (Adaptación Parcial). Estado modificado propuesto.
- O.5. Zonificación Propuesta.
- O.6. Clasificación Vigente Plano Adaptación LOUA.
- O.7. Clasificación Innovación Plano Adaptación LOUA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento la citada documentación técnica se encuentra debidamente diligenciada por la Secretaría General del Ayuntamiento, haciendo constar su aprobación provisional.

- El Anexo de Normativa aportado por el Ayuntamiento con fecha 11 de abril de 2025 y con CSV: 07E90027293E00N4Z2C4H1E3O8. Se aporta con diligencia del Secretario General del Ayuntamiento para hacer constar expresamente que esta documentación se corresponde con el contenido normativo del expediente aprobado por la CTOTU en sesión celebrada el 10 de marzo de 2025 (MA/01/2025).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. Competencia y normativa de aplicación.

A) Normativa: La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, establece en el apartado 1 de su disposición transitoria tercera que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

En cuanto a su desarrollo reglamentario, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su disposición transitoria quinta dispone en similares términos.

En este sentido, dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su iniciación.

Normativa general en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

00320941

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (disposición transitoria novena de la LOUA).

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (LOTA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

- El Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA núm. 142, de 23 de julio de 2009).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Alhaurín de la Torre (NN.SS.), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga con fecha 13.6.1990. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 152, de 5.7.1990. Normativa publicada en el BOP núm. 179, de 17 de septiembre de 2001, como Texto Refundido que incorpora la Modificación de Elementos de la Normativa aprobada por la CPU el 1.10.1999.

- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, aprobada por el Ayuntamiento con fecha 9.7.2009 (Acuerdo y normativa publicados en el BOP de Málaga núm. 197, de 14.10.2009).

- Modificación de las NN.SS. «Ensanche La Calera-Huerta Alta», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 13 de abril de 1999. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 118, de fecha 22 de junio de 1999. No consta publicación de la normativa urbanística.

B) Competencia:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural.

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, de acuerdo con la disposición transitoria primera apartado 1 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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 la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la CTOTU. En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, establece en su disposición transitoria segunda relativa a los procedimientos en tramitación, que los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor del presente decreto seguirán su tramitación en los distintos órganos directivos que por razón de la materia asuman dichas competencias y en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el 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, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

00320941

Corresponde a la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, previo informe del Servicio competente, elevar la propuesta de acuerdo a la CTOTU de conformidad con el art. 10.1 del citado Decreto 36/2014, en relación con el Decreto 226/2020 de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto.

El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

El acuerdo de la CTOTU de 10 de marzo de 2025, por el que se aprueba definitivamente la «Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 “La Calera” del municipio de Alhaurín de la Torre», estableció que el registro y la publicación estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias señaladas en el apartado «Fundamentos Jurídicos. III. Valoración», transcrito en el antecedente primero del presente informe, indicando expresamente que correspondía a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas, con carácter previo al registro y publicación.

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, la Resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU, tras la verificación de la subsanación de las deficiencias reseñadas, corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga.

II. Valoración.

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del análisis urbanístico del documento, se emite informe con fecha 24 de abril de 2025, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:

«5. Informe técnico: El acuerdo de la CTOTU de Málaga de fecha 10 de marzo de 2025 por el que se aprueba definitivamente la “Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 ‘La Calera’ del municipio de Alhaurín de la Torre”, supedita su registro y publicación a que se aporte un Anexo de Normativa con los parámetros urbanísticos que ostenten carácter normativo que deban extractarse del expediente aprobado. El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre ha aportado con fecha 11 de abril de 2025 un Anexo de Normativa con CSV: 07E90027293E00N4Z2C4H1E3O8, que incorpora lo estipulado en el citado acuerdo de la CTOTU. En este sentido se comprueba que han quedado subsanadas las deficiencias a las que se hacía referencia en el acuerdo de la CTOTU de Málaga de 10 de marzo de 2025.

6. Conclusión: El acuerdo de la CTOTU de Málaga de fecha 10 de marzo de 2025 por el que se aprueba definitivamente la “Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 ‘La Calera’ del municipio de Alhaurín de la Torre”, estableció que el registro y la publicación estaba supeditado a la subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo.

Una vez analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre con fecha 11 de abril de 2025, se constata que:

1.º La tramitación municipal del presente expediente se ajusta a lo establecido por la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación.

2.º Verificado que han quedado subsanadas las deficiencias a las que se hacía referencia en el acuerdo de la CTOTU de Málaga de 10 de marzo de 2025, procede la emisión de la Resolución por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del

Territorio y Vivienda en la que se acuerde la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU.»

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el 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, de acuerdo con la disposición transitoria primera, apartado 1, del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo el 24.4.2025,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de marzo de 2025 (MA/01/2025), y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 “La Calera” del municipio de Alhaurín de la Torre», una vez acreditada 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.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 10 de marzo de 2025, así como la presente resolución y el contenido normativo 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 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.

La Delegada Territorial.

ANEXO II**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.1.2025 celebrada el 10 de marzo de 2025 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-AT-132.

Municipio: Alhaurín de la Torre.

Asunto: Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 «La Calera».

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

Primero. Normativa de aplicación.

- Normativa de aplicación:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), disposición transitoria 3.ª, apartado 1. Dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, contando con solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de fecha 01 de marzo de 2017 y no consta en el expediente manifestación de voluntad del Ayuntamiento de adaptar su tramitación conforme a la misma, procede continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (disposición transitoria novena de la LOUA),

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

- El Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA núm 142, de 23 de julio de 2009).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Alhaurín de la Torre (NN.SS.), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga con fecha 13.6.1990. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 152, de 5.7.1990. Normativa publicada en el BOP núm. 179, de 17 de septiembre de 2001, como Texto Refundido que incorpora la Modificación de Elementos de la Normativa aprobada por la CPU el 1.10.1999.

00320941

- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Alhaurín de la Torre, aprobada por el Ayuntamiento con fecha 9.7.2009 (acuerdo y normativa publicados en el BOP de Málaga núm. 197, de 14.10.2009).

- Modificación de las NN.SS. «Ensanche La Calera-Huerta Alta», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo (CPOTU) de Málaga el 13 de abril de 1999. Acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 118, de fecha 22 de junio de 1999. No consta publicación de la normativa urbanística.

Segundo. Fecha de entrada y fecha de inicio del computo del plazo para resolver.

- En fecha 5 de agosto de 2004 se aprueba por el pleno del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre el Plan Parcial de Ordenación del Sector UR-CA-01. BOP de Málaga núm. 163, de 24 de agosto de 2004. De la ejecución del mismo resultan aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación. Por sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA, sede en Málaga, de 28 de abril de 2011, recurso contencioso-administrativo número 1706/2004, se declara la nulidad del citado plan parcial. Dicha sentencia deviene firme por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 7 de mayo de 2013 tras la desestimación del recurso de casación número 5503/2011 interpuesto.

- En fecha 23 de octubre de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, acompañado de documentación referida a la Innovación del Planeamiento General de Alhaurín de la Torre núm. 25/2021 referente al sector SURO-CA-01 «La Calera», al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante, LOUA.

- En fecha 19 de noviembre de 2024, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en relación con las deficiencias detectadas respecto a la ordenación planteada y el expediente aportado con la advertencia de que, en tanto que no se subsanara el mismo, se interrumpía el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- Con fecha 19 de febrero de 2025, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido tras su aprobación por el Pleno celebrado en fecha 14 de febrero de 2025, recibéndose documentación adicional al expediente en fecha 5 de marzo de 2025.

Tercero. Objeto y justificación.

El expediente se tramita para la innovación por modificación del planeamiento general vigente de Alhaurín de la Torre. Los terrenos sobre los que se plantea la modificación se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado en las NN.SS. vigentes (Adaptación Parcial a la LOUA), conformando el ámbito UR-CA-01 «La Calera», de uso residencial.

El conjunto de las modificaciones introducidas en la ordenación urbanística del ámbito puede resumirse del siguiente modo:

a) Cambio de clasificación de una zona actualmente integrada en el ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado UR-CA-01, que pasa a formar parte del Suelo Urbano Consolidado.

b) Cambio de clasificación de una zona actualmente integrada en el ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado UR-CA-01, que pasa a formar parte del Suelo Urbano No Consolidado.

c) Reserva de vivienda protegida del 30 % del techo edificable asignado a las parcelas M1 y M2.

d) Incremento del número de viviendas del ámbito respecto al establecido en las NNSS, pasando de las 167 unidades previstas en la ficha del sector a 200 unidades.

00320941

e) Ordenación pormenorizada potestativa de todo el ámbito, no siendo necesaria la posterior tramitación de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno.

El cuadro comparativo de superficies de los terrenos afectados por la innovación es el siguiente:

Parámetros s/PGOU vigente			Parámetros s/PGOU modificado		
Clase y categoría	Ámbito	Superficie (m ²)	Clase y categoría	Ámbito	Superficie (m ²)
SURS	UR-CA-01	43.906,00	SURS	-----	-----
SUNC	-----	-----	SUNC	-----	28.700,25
SUC	-----	-----	SUC	-----	14.812,17
Total superficie afectada s/ PGOU vigente		43.906,00	Total superficie afectada s/ PGOU modificado		43.512,42

Se constata un desfase superficial de 393,58 m², que obedece a la diferente superficie del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado según se recoge en el planeamiento vigente o en el plan parcial de ordenación que en su día fue objeto de aprobación definitiva. Teniendo en cuenta la escasa entidad del desfase (0,9%), puede considerarse esta incidencia como irrelevante a efectos de la valoración técnica del expediente que ahora se tramita.

Cuarto. Tramitación municipal.

a) Solicitud a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en fecha 1 de marzo de 2017. El 07 de abril de 2017 se resuelve la admisión a trámite y en fecha de firma 22 de febrero de 2021 se emite Informe Ambiental Estratégico por la citada Delegación Territorial.

b) Aprobación inicial: Acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 11 de noviembre de 2022.

c) Información pública: Acuerdo de aprobación Inicial publicado en el BOP de Málaga núm. 233, de fecha 7 de diciembre de 2022, rectificado en el BOPMA núm. 244, de fecha 23 de diciembre de 2022; en el diario «La Opinión de Málaga» el día 2.12.2022 (posterior rectificación de errores el día 19.12.2022) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se ha procedido a dar cumplimiento a los medios de difusión complementarios previstos en el artículo 36.2.c.3.ª de la LOUA a través de la página web municipal.

Durante el periodo de información pública se presentan 3 escritos de alegaciones, dos de ellos fueron desistidos y el otro contestado por oficina técnica municipal y desestimado según certificado del acuerdo de aprobación provisional.

d) Aprobación provisional: Acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión de 12 de julio de 2024. En el acuerdo se recoge expresamente la transcripción íntegra del informe técnico y jurídico municipal para la aprobación provisional, indicándose en este último que no se han producido en el documento modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, respecto al que fue aprobado inicialmente, ni que alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron sus informes.

e) Aprobación documento refundido: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 14 de febrero de 2025, tiene por objeto aprobar la incorporación al documento de las subsanaciones derivadas del requerimiento estrictamente urbanístico remitido por el Servicio de Urbanismo el 19 de noviembre de 2024 de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, así como el requerimiento realizado en el informe favorable condicionado emitido por la Dirección General de Aviación Civil; el acuerdo detalla las modificaciones introducidas y señala expresamente que se trata de aspectos no sustanciales.

Quinto. Informes Sectoriales y Evaluación Ambiental Estratégica:
Informes sectoriales. Informes preceptivos regla 2.ª 32.1 LOUA:

INFORME	INCIDENCIA TERRITORIAL (d. adicional 2.ª Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía)
FECHA INFORME	23.2.23
CONCLUSIÓN	FAVORABLE por entenderse que no genera una incidencia negativa en la ordenación del territorio a los efectos establecidos en la referida disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, ya que no conlleva repercusión en el sistema de asentamientos, ni en el sistema de comunicaciones y transportes, así como tampoco en los recursos naturales básicos ni en los equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales
INFORME	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (arts. 56.1.b).1.º y 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y arts. 3.1.b.4.º y 14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía)
FECHA INFORME	21.3.23
CONCLUSIÓN	VIABLE
INFORME	AGUAS (art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)
FECHA INFORME	8.8.23
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (disposición adicional 2.ª del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio) Y ACÚSTICAS (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre)
FECHA INFORME	6.5.24
CONCLUSIÓN	FAVORABLE condicionado a que se incorpore con carácter normativo el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjuntaba como Anexo I al escrito evacuado por esta Dirección General con fecha de 10 de marzo de 2023, y a que se recoja referencia expresa en la normativa de la Modificación del PGOU a las disposiciones indicadas en el epígrafe «Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas a incluir en el planeamiento» del presente apartado
INFORME	TELECOMUNICACIONES (art. 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones)
FECHA INFORME	16.1.25
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	VIVIENDA PROTEGIDA (art. 18.3.c) LOUA)
FECHA INFORME	5.3.25
CONCLUSIÓN	FAVORABLE

- Verificación/adaptación Informes regla 4.ª 32.1 LOUA: Tras la aprobación provisional de fecha 12 de julio de 2024 se ha producido la ratificación de los siguientes informes:

- En fecha de firma 29 de agosto de 2024, se emite informe único de verificación que, en relación con los informes de incidencia territorial y de evaluación de impacto en la salud, se ratifican en su informe favorable emitido anteriormente.

- En relación con el informe en materia de aguas se emite informe en fecha de firma 3 de diciembre de 2024, ratificándose la Administración Hidráulica en el Informe favorable emitido anteriormente.

- En relación a la verificación/adaptación del informe en materia de servidumbres aeronáuticas emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil en fecha de firma 6.5.2024, consta en el expediente su solicitud por el Ayuntamiento en fecha 13 de diciembre de 2024, sin que hasta la fecha haya sido emitido por la Administración sectorial. En este sentido pueden proseguir las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la LPACAP, entendiéndose ratificado el sentido favorable condicionado. Asimismo se comprueba que el condicionado establecido en el informe sectorial en la materia de fecha 06 de mayo de 2024 ha sido correctamente incorporado al documento técnico de la Modificación en su Anexo IV, integrando tanto el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol como las disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas a incluir en el planeamiento que exigía el citado informe.

- Respecto a los informes en materia de telecomunicaciones y vivienda no se precisa su ratificación dado que se han emitido tras la aprobación provisional de la innovación.

- Evaluación ambiental estratégica.

En fecha 1 de marzo de 2017 el Ayuntamiento presenta solicitud del Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. El 7 de abril de 2017 la mencionada Delegación Territorial acuerda la admisión a trámite del expediente y en fecha de firma 22 de febrero de 2021 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emite Informe Ambiental Estratégico (BOJA núm. 48, de 12.3.2021) en el que se concluye que se considera viable, a los solos efectos ambientales, condicionada al cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras que se incluyen en el documento ambiental estratégico y al cumplimiento del condicionado que incorpora.

Sexto: Documentación Técnica.

El contenido documental del instrumento de planeamiento, en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

1. Documento Modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre Sector UR-CA-01 «La Calera» (CSV: 07E900264A0C00R8M6F4E2O3L4), con el siguiente contenido:

Memoria.

1. Ámbito de actuación.
 2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
 3. Objeto, descripción y justificación.
 4. Alternativa de ordenación, criterios de selección y propuesta general de ordenación.
- Anexo I. Evaluación Impacto de la Salud.
Anexo II. Memoria de sostenibilidad económica.
Anexo III. Resumen ejecutivo.
Anexo IV. AESA Servidumbres Aeronauticas.
Anexo V. Informe Ambiental Estratégico (Expte. Ea/Ma/07/17) y Documento Ambiental Estratégico.

Planos:

Planos de Información (CSV: 07E900264A0D00F6E3Q5L3R3A7).

I.1. Situación sobre ortofoto.

I.2. Situación sobre base catastral OCV Catastro.

I.3. Situación parcelas catastrales OCV Catastro.

Planos de Ordenación (CSV: 07E900264A1000B4W1D0K7D1Y3).

O.1. Situación en la Estructura General de las NNSS.

O.2. Situación en la ordenación de las NN.SS. del sector y su entorno.

O.3. Clasificación en el PGOU (Adaptación Parcial). Estado actual.

O.4. Clasificación en el PGOU (Adaptación Parcial). Estado modificado propuesto.

O.5. Zonificación Propuesta.

O.6. Clasificación Vigente Plano Adaptación LOUA.

O.7. Clasificación Innovación Plano Adaptación LOUA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento la citada documentación técnica se encuentra debidamente diligenciada por la Secretaría General del Ayuntamiento, haciendo constar su aprobación provisional.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia para resolver y procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA en relación con 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, la competencia para la aprobación

00320941

definitiva de la presente modificación corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el 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, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

II. Procedimiento.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, 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.

Dado que la solicitud de aprobación definitiva tuvo entrada en fecha 23 de octubre de 2024, interrumpiéndose el plazo desde el 19 de noviembre de 2024, que recibió el Ayuntamiento el requerimiento previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, al 19 de febrero de 2025, que ha tenido entrada la subsanación, la fecha máxima para resolver, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 23 de junio de 2024.

En virtud del artículo 38.3 LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. El artículo 32.1. regla 2.ª de la LOUA establece 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, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores 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 regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regule la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-AT-7. Consta en el expediente el cumplimiento del trámite de información pública tras la aprobación inicial. Asimismo se cumple con lo dispuesto en el art. 36.2.c).3.ª de la LOUA respecto a los medios de difusión complementarios.

El artículo 32.1. regla 3.^a de la LOUA establece que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que 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 (queda justificado).

De acuerdo con la regla 4.^a del referido art. 32.1 tras la aprobación provisional, el órgano al que compete 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. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, este trámite se sustanciará a través de la CPCU a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. Se ha dado cumplimiento al citado trámite.

III. Valoración.

Con fecha 6.3.2025 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«B. Análisis técnico del expediente.

I. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a.1.^a de la LOUA, en el expediente se justifica la mejora que se deriva de la nueva ordenación, y que consiste básicamente en establecer la ordenación urbanística de los terrenos que conforman el ámbito de referencia, que contaba con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 05/08/2004, y parte de las obras de urbanización ejecutadas y algunas viviendas construidas, y que posteriormente se vieron afectados por la Sentencia de fecha 7 de mayo de 2.013 de la Sala de lo Contencioso Administrativo– Sección Quinta– del Tribunal Supremo en Recurso de Casación núm. 5503/2011.

II. No se precisa adoptar las medidas compensatorias previstas en el artículo 36.2.a) 2.^a de la LOUA.

III. No resulta necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos que se prevé en el artículo 36.2.a. 5.^a de la LOUA.

IV. No requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, según lo previsto en el artículo 36.2.c.2.^a de la LOUA.

V. Se aumenta el número de viviendas en relación al estimado en la ficha de características del sector en las NN.SS., pasando de 167 a 200, sin aumento del techo edificable previsto en el planeamiento general. Este incremento de densidad (20%), se corresponde con el adoptado en su día en el PPO que fue objeto de aprobación definitiva con fecha 8.4.2024 (posteriormente anulada). En relación a este asunto, la Instrucción 5/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en el planeamiento urbanístico, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, contempla la posibilidad de la alteración del parámetro de densidad fijado por el plan general, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un $\pm 20\%$ a dicha densidad global, de conformidad a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, pudiendo dichas alteraciones efectuarse a través del planeamiento de desarrollo, sin alteración de la ordenación estructural. Por ello, se considera viable el ajuste de densidad que se propone, con independencia de que en este caso se lleve a cabo mediante la innovación del planeamiento general.

VI. Se propone un cambio de clasificación pasando de Suelo Urbanizable Ordenado a Suelo Urbano.

Por una parte, los terrenos que cuentan con todos los servicios urbanísticos que exige el artículo 45 de la LOUA para ser considerados como suelo urbano consolidado, se han delimitado como tales, sin alteración de la densidad ni edificabilidad que para ellos fijó el Plan Parcial que estaba vigente en el momento de su consolidación. Por otra parte, el resto de los suelos del ámbito, que tienen pendientes de ejecutar determinadas obras de urbanización, se consideran suelos urbanos no consolidados no incluidos en unidades de ejecución.

En la memoria del documento técnico se especifica que tanto viales, como zonas verdes y equipamiento son titularidad del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

VII. En la memoria de ordenación y en el plano de zonificación se prevé una reserva de vivienda protegida del 30% del techo edificable asignado a las parcelas M1 y M2, que se localiza íntegramente en la parcela M1. Con relación a la parcela M3 (SUNC), cuyo techo edificable no ha sido tenido en cuenta para el cálculo de la citada reserva, consta incorporado al expediente informe municipal en el que se expone que en esta manzana, las obras de urbanización se encuentran prácticamente finalizadas, de manera que las actuaciones pendientes de realizar no suponen más del 3% del total de la urbanización, por lo que se ha aplicado la categoría de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en una unidad de ejecución a los únicos efectos de garantizar que los promotores/propietarios asuman el coste de las obras pendientes, lo que se considera viable en función de la situación fáctica del suelo.

VIII. En la memoria del documento se han definido los parámetros y características que van a regir la gestión y ejecución de la actuación. De acuerdo con la clasificación documental prevista en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, los parámetros urbanísticos que ostenten carácter normativo deben extractarse en un apartado o anexo de Normativa, que será objeto de publicación en BOJA:

- Reserva de vivienda protegida.
- Reservas de dotaciones.
- Usos pormenorizados.
- Superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas por parcela.
- Ordenanzas de edificación.
- Dotación de aparcamientos.
- Cumplimiento de normativa de accesibilidad.
- Instrumentos de gestión y ejecución a tramitar, si procede.
- Plazos.

IX. Con relación al cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, en la memoria de la innovación se expone que el Proyecto de Urbanización que desarrollaba el Plan Parcial anulado por sentencia, cuenta con aprobación, habiendo dado respuesta a la normativa reguladora en materia de accesibilidad aplicable, y que las obras de urbanización por acometer deberán ajustarse para el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, el DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, y el Decreto 293/2009, de Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. A nivel de ordenación de la red viaria, se ha previsto la correspondiente reserva de aparcamientos en vía pública, incluyendo la reserva destinada a usuarios con movilidad reducida.

X. Con relación a lo previsto en el art. 19.1.a.3.^a de la LOUA, el documento técnico incorpora una memoria de sostenibilidad económica.

XI. Con relación a lo previsto en el apartado 5 del artículo 22 del TRLSRU, relativo a la inclusión de una memoria de viabilidad económica en las actuaciones sobre el medio urbano, se toma en consideración la Consulta 16/29 formulada al Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, que concluye que la citada memoria sólo es exigible a aquellos instrumentos que contengan la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano consolidado del planeamiento vigente en los que se propongan actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente que

conlleva su clasificación como suelo urbano no consolidado, lo que no se corresponde con la innovación objeto de este informe, en cuanto que estos suelos nunca han ostentado la categoría de suelo urbano consolidado. Es por ello que la inclusión de este documento no resulta preceptiva en este caso.

XII. A nivel documental, de acuerdo con el artículo 36.2.b) de la LOUA, la innovación incorpora la documentación del planeamiento general vigente que resulta afectada, actualizada con las modificaciones que se derivan de la misma.

Conclusión.

Tras el estudio realizado al expediente de Modificación del PGOU referente al sector SURO-CA-01 "La Calera", se constata en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, que se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2.^a y 39 en cuanto información pública y participación, comprobándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación.

En base a lo indicado en el apartado B del presente informe, cabe concluir que queda justificado, con carácter general, el cumplimiento de la normativa territorial y urbanística en vigor, por lo que procede la emisión de informe favorable, condicionado a la subsanación de las deficiencias que se indican en el punto VIII del apartado B de este informe.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la «Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 "La Calera" de Alhaurín de la Torre», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos. III. Valoración» de este acuerdo. Esto es:

De acuerdo con la clasificación documental prevista en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, los parámetros urbanísticos que ostenten carácter normativo deben extractarse en un apartado o anexo de Normativa, que será objeto de publicación en BOJA (Definidos en la memoria del documento, tanto los parámetros y características que van a regir la gestión como la ejecución de la actuación):

- Reserva de vivienda protegida.
- Reservas de dotaciones.
- Usos pormenorizados.
- Superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas por parcela.
- Ordenanzas de edificación.
- Dotación de aparcamientos.
- Cumplimiento de normativa de accesibilidad.
- Instrumentos de gestión y ejecución a tramitar, si procede.
- Plazos.

Corresponderá a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas anteriormente, con carácter previo al registro y publicación.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía para su general conocimiento.

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.

La Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga.

ANEXO III

NORMA Y FICHA URBANÍSTICA

ANEXO DE NORMATIVA REFERENTE AL TEXTO REFUNDIDO RELATIVO A LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN NÚM. 25 DEL P.G.O.U. ADAPTADO, REFERENTE AL SECTOR SURO-CA-01 «LA CALERA»

1. Reserva de vivienda protegida.

Conforme a la vigente legislación se reservara el 30% del techo residencial para vivienda protegida, en la manzana denominada M-1 VPO. Superficie: 1.938,72 m²s y una edificabilidad de: 6.591,67 m²c para 20 viviendas.

Se deberá solicitar licencia de obra en el plazo máximo de dos años contados a partir de la finalización de las obras de urbanización del SUNC. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente por estar agotado este.

Una vez iniciada la ejecución de las obras de urbanización y cuando estas estén ejecutadas en una cuantía aproximada del 66% el promotor deberá solicitar licencia de obra para la edificación de las viviendas protegidas, debiendo estar finalizada en el plazo máximo de 24 meses desde la expedición de la licencia de obras, prorrogable por 24 meses más.

RESUMEN DE SUPERFICIES		
SUPERFICIE SECTOR UR-CA-01		43.512,42 M2
SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ÁREAS LIBRES	9.543,20 M2
	EQUIPAMIENTO	3.480,28 M2
	RED VIARIA	12.975,30 M2
SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	17.513,64 M2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	28.700,25 M2S
SUELO URBANO CONSOLIDADO	14.812,17 M2S
TOTAL ÁMBITO INNOVACIÓN	43.512,42 M2S

CUADRO DE SUPERFICIES				
	USOS	MANZANA	SUPERF. (M2)	SUP. TOTAL (M2)
SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ÁREAS LIBRES	AL-1	5.150,43	9.543,20
		AL-2	752,45	
		AL-3	728,60	
		AL-4	1.050,95	
		AL-5	1.034,43	
		AL-6	237,36	
		AL-7	588,98	
	EQUIPAMIENTO	EQ-1	948,84	3.480,28
		EQ-2	1.286,28	
		EQ-3	1.245,16	

00320941

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL	
UNIDAD ELEMENTAL: 200 VIVIENDAS	
ÁREAS LIBRES	JARDINES 15 m ² suelo/viv; 15x200=3.000,00 m ² s JUEGO DE NIÑOS: 3 m ² suelo/viv; 3x200=600,00 m ² s TOTAL 0,00 m ² .600,00 m ²
CENTROS DOCENTES: 10 m ² suelo/viv; 10x200=2.000,00 m ² s ----- EQUIP. SOCIAL: 1 m ² const/viv; 1x200=200,00 m ² const. Edificabilidad=2,30 m ² t/m ² s; 200/2,3=86,96 m ² s	2.000,00+86,96=2.086,96 m ² s 3.480,28>2.086,96 m ² ; CUMPLE
PARQUES DEPORTIVOS: 0 m ² suelo/viv; 0x200=0,00m ²	Se ubican 1.566,00 m ² en AL-2 y AL-5 con uso con uso compatible con zonas verdes
EQUIPAMIENTO COMERCIAL: 1 m ² const/viv: 1x200=200,00 m ² const.	Ubicados en planta baja de la manzana M-1
La superficie de cesiones totales supera ampliamente las mínimas exigidas satisfaciendo las cesiones necesarias hasta 261 viviendas	

- USOS PORMENORIZADOS:

SUC La Calera		Superficie:		14812,17		SUC	
Manzana:	Superficie:	Uso:	Ordenanza	le m ² t/m ² s	le asignado	Edificabilidad	N.º viviendas
M3	2.887,11	Residencial	N-4.2	2,3	0,92	2.656,14	24
M4	4.032,60	Residencial	N-4.2	2,3	0,9054	3.651,12	32
EQ3	1.245,16	Equipo Público					
AL5	1.034,43	Área Libre pública					

SUNC La Calera		Superficie:		28.700,25	SUNC		
Manzana:	Superficie:	Uso:	Ordenanza	le m2t/m2s	le asignado	Edificabilidad	N.º viviendas
M1	2.210,93	Residencial	N-4.3	3,4	3,4	7.517,14	26
M1 VPO	1.938,72	Residencial Viv. protegida	N-4.3	3,4	3,4	6.591,67	20
M2	4.277,09	Residencial	N-4.2	2,3	1,8385	7.863,43	90
M5	2.167,19	Residencial	N-5.1	0,8	0,55372	1.200,00	8
EQ1	948,84	Equipamiento Público					
EQ2	1.286,29	Equipamiento Público					
AL1	5.150,43	Área Libre Pública					
AL2	752,45	Área Libre Pública					
AL3	728,60	Área Libre Pública					
AL4	1.050,95	Área Libre Pública					
L6	237,36	Área Libre Pública					
AL7	588,98	Área Libre Pública					
SUMA: 29.479,50							200

Superficie	43.512,42 m2s	Edificabilidad (máxima)	0,70	m2t/m2s
A deducir superficie de Arroyo	1.398 m2			29.480,09 m2t
TOTAL	42.114,42	Edificabilidad Innovación:	29.479,50	m2t
Cumple				

Número Aparcamientos en Viales Públicos	149	(149x100 m2t)/29.479,50	0,505>0,50
Densidad Viviendas por Ha.	45,96 Viv/Ha	(200/4,351242)	45,96 Viv/ha
reas Libres	Jardines. 15 m2s/viv: 15x200=3.000m2s P. Infantil: 3 m2s/viv: 3x200= 600 m2s	TOTAL: 3.600 m2s<9.543,20 m2s (innovación)	
CENTROS DOCENTES:	10 m2suelo/viv; 10x200=2.000,00 m2s	2.000,00+86,96=2.086,96 m2s	
EQUIP. SOCIAL:	1 m ² const/viv; 1x200=200,00 m ² const. Edificabilidad= 2,30 m2t/m2s; 200/2,3= 86,96 m2s	3.480,28>2.086,96 m ² -CUMPLE	
PARQUES DEPORTIVOS:	0 m ² suelo/viv; 0x200=0,00 m ²	Se ubican 1.566,00 m ² en AL-2 y AL-5 con uso compatible con zonas verdes	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL:	1 m ² const/viv; 1x200=200,00 m ² const	Ubicados en planta baja de la Manzana M-1	

- SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA:

ASIGNACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA POR MANZANA RESIDENCIAL						
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE (M2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD S/ NN.SS. (M2T/M2S)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADO (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)	NÚMERO DE VIVIENDAS
M-1	N-4.3	2.210,93	3,40	3,40	7.517,14	26
M-1 VPO	N-4.3	1.938,72	3,40	3,40	6.591,67	20
M-2	N-4.2	4.277,09	2,30	1,8385	7.863,43	90
M-3	N-4.2	2.887,11	2,30	0,92	2.656,14	24
M-4	N-4.2	4.032,60	2,30	0,9054	3.651,12	32
M-5	N-5.1	2.167,19	0,80	0,55372	1.200,00	8
TOTALES	-	17.513,64	-	-	29.479,50	200

- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Ordenanza y Normativa Sectorial Incorporada.

La delimitación de la unidad de ejecución de la manzana M3 se circunscribe a la terminación de las obras de urbanización pendientes.

Las Ordenanzas de edificación son las recogidas en el Instrumento de Planeamiento General de Alhaurín de la Torre.

Las Ordenanzas de edificación por manzana se reflejan en Plano de la Innovación Modificado.

N4.3 Manzanas: M1, M1VPO,

N4.2 Manzanas: M2, M3, M4, EQ1, EQ2, EQ3.

N5.1 Manzanas: M5.

La Normativa de urbanización es la regulada en el Instrumento de Planeamiento General que se da aquí por incorporada.

Ordenanzas de Urbanización y Edificación ámbito SUNC. Y SUC.

La Normativa de urbanización es la regulada en el Instrumento de Planeamiento General que se da aquí por incorporada. La ordenanza de edificación se regula en el Documento B Anexo 1 Normativa Urbanística Vigente, del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento de Alhaurín de la Torre.

N4.2 y N4.3

La Ordenanza N4, se regula en el art. 194, Ensanche moderno (N4), Constituyen las zonas N4, y por tanto están sometidas a esta ordenanza, los núcleos y ensanches modernos de alojamientos de propiedad vertical y los suelos de nuevo desarrollo para este mismo uso, tanto en promociones individualizadas parcela a parcela, como en grupos.

Sub-zona N4.2, que proviene de ordenación de planeamiento, se caracteriza por su promoción sobre manzana o parcela completa, siendo menor que la N43 en su intensidad edificatoria.

Sub-zona N4.3, son edificaciones con frente a las calles principales del núcleo urbano y sus ensanches, donde se permite una edificación de mayor altura.

La Ordenanza de edificación y sus parámetros urbanísticos se da por incorporada desde la Normativa Urbanística del Planeamiento General, a la Normativa de esta Innovación.

N5.1

La Ordenanza N5 se regula en el art. 195, Alojamientos Aislados y Adosados. Constituyen las zonas N5, y por tanto están sometidas a estas ordenanzas las urbanizaciones de primera residencia anexas al casco urbano así como las urbanizaciones de segunda residencia existentes, o en ejecución, y los nuevos suelos que esta Revisión de las Normas Subsidiarias califican con este tipo de Ordenanzas.

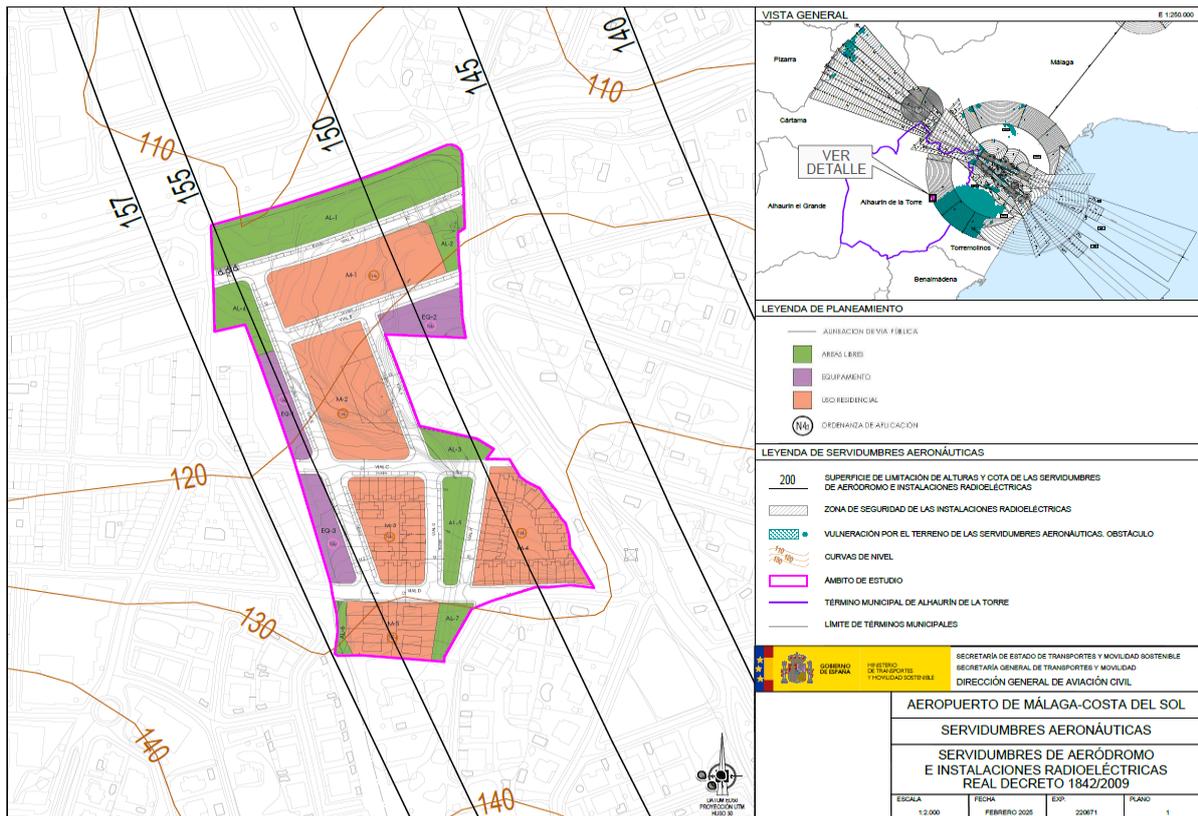
Subzona N5.1. Edificación exenta o pareada, no alineada a vial.

La Ordenanza de edificación y sus parámetros urbanísticos se da por incorporada desde la Normativa Urbanística del Planeamiento General, a la Normativa de esta Innovación.

- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas a incluir en el planeamiento.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Alhaurín de la Torre, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la «Modificación del PGOU de Alhaurín de la Torre-Sector UR-CA-01 “La Calera”».



00320941



Excepcionalmente, conforme al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- En las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:

Núm. de aparcamientos en viario público = 149.

$149 \times 100 / 29479'50 = 0,505 > 0'50$.

aparcamientos por cada 100 m² edificables.

- PLAZOS:

Los plazos de ejecución de las obras pendientes de urbanización se establecen en dos años desde la aprobación definitiva de la Innovación.

Málaga, 21 de mayo de 2025.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.