

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 18 de marzo de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 10 de marzo de 2025, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga relativo a la Innovación-Modificación del PGOU del municipio de Alhaurín de la Torre.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 10 de marzo de 2025 (MA/01/2025), en la que se acuerda «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» (expediente EM-AT-132).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 10/03/2025, «Innovación-Modificación del PGOU adaptado referente al Sector SURO-CA-01 “La Calera” de Alhaurín de la Torre», (expediente EM-AT-132).

#### ANEXO I

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

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.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».

#### ANTECEDENTES

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.<sup>a</sup> 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 1 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.
  - 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 NNSS «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, recibándose 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 NNSS 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.

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	Ambito	Superficie (m <sup>2</sup> )	Clase y categoría	Ambito	Superficie (m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>, 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	23/02/23
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	21/03/23
CONCLUSIÓN	VIABLE

INFORME	AGUAS (art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)
FECHA INFORME	08/08/23
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	06/05/24
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	16/01/25
CONCLUSIÓN	FAVORABLE

INFORME	VIVIENDA PROTEGIDA (Art. 18.3.c) LOUA)
FECHA INFORME	05/03/25
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 06/05/2024, 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 6 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 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.

**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 NNSS 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 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> de la LOUA respecto a los medios de difusión complementarios.

El artículo 32.1 regla 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> del referido art. 32.1. tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 5.8.2004, 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 no 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 NNSS, 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 32.1.2ª 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. 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.

Málaga, 18 de marzo de 2025.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.