



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

## AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN DE LA TORRE

### EDICTO

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 15 de febrero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“PUNTO Nº 2.- DICTAMEN REFERENTE A LA PROPUESTA DEL SR. ALCALDE RELATIVA LA INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS BAREMOS POR LOS QUE SE DETERMINARÁ EL IMPORTE ECONÓMICO QUE HABRÁ DE PAGARSE PARA COMPENSAR LOS TERRENOS DE ÁREAS LIBRES QUE HABRÍA QUE INCREMENTAR POR CADA VIVIENDA QUE SE CONSTRUYA DE MÁS SOBRE EL NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS. EN EL CASO DE QUE NO SE PUDIESE MATERIALIZAR EN SUELO DICHO INCREMENTO. Figura en el expediente el siguiente dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo de 12 de febrero de 2019:

#### “PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo sobre las previsiones de la aplicación del artículo 94 de la normativa urbanística de la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A., se pone en conocimiento del Pleno Municipal lo siguiente:

-Que consta en el expediente el siguiente informe técnico del Servicio de Urbanismo firmado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín y el Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, D. Aurelio Atienza Cabrera, en el que se evalúa el aumento del número de viviendas posibles que se podría producir por la aplicación del artículo 94 de la normativa, y que se transcribe a continuación:

*“AURELIO ATIENZA CABRERA, Arquitecto, Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre y JORGE CASTRO MARÍN, Arquitecto Municipal, INFORMAN:*

#### 01. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

*Por el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre se ha encargado un informe jurídico a fin de ver las repercusiones que pueda tener en el municipio la aplicación de lo dispuesto en el artículo 94, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. Adaptado, relativo al número estimado de viviendas. El primer dato que se ha de tener en cuenta es saber cuál sería el aumento del número de viviendas, sobre las viviendas previstas en el planeamiento definitivamente aprobado, que se podría dar en el municipio invocando la aplicación del citado artículo 94.*



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/ index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



Es el objeto de este informe, que se realiza a petición del Sr. Alcalde, el evaluar el aumento que podría haber del número de viviendas por la aplicación del ya citado artículo de la Normativa.

El planeamiento urbanístico vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas mediante acuerdo municipal plenario de 09/07/09, publicado en el B.O.P. de 14/10/09.

En la Normativa Urbanística Adaptada se recoge, dentro de la Disposición Derogatoria Única, Determinaciones de la Normativa Urbanística del Planeamiento General Vigente afectadas por la Adaptación Parcial, en su apartado 2, Artículos de la Normativa Urbanística de las Vigentes NN.SS. y sus modificaciones incorporadas que resultan expresamente modificados por la Adaptación Parcial, lo siguiente:

“- Artículo 94. Número estimado de viviendas

Se ajusta la redacción del artículo a fin de hacer extensivas las referencias al planeamiento general vigente en el momento de la Adaptación Parcial (Revisión de Normas Subsidiarias de 1990 y Modificaciones posteriores incorporadas, con sus respectivas delimitaciones urbanísticas). Asimismo, en coherencia, se ha ajustado puntualmente el texto original para generalizar la aplicación de la norma en todos los planeamientos de desarrollo de dicho planeamiento general adaptado a LOUA. En consecuencia el nuevo texto adaptado es el siguiente:

Es el número estimado de viviendas posibles a construir en un sector, unidad de ejecución o parcela. Dicho número estimado se obtiene por aplicación de las ordenanzas particulares de cada zona a la parcela o parcelas que correspondan del sector, actuación urbanística o unidad de ejecución.

En todas las fichas de los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución del planeamiento general vigente, el apartado de número máximo de viviendas en su caso queda sin efecto, debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas al igual que en todos los planeamientos que han desarrollado las NNSS y sus Modificaciones y que conforman el planeamiento general vigente.”

De la lectura del nuevo texto del artículo 94, con la aclaración que existe en el inicio del texto, el ajuste que se ha incluido sobre el texto del artículo 94 anteriormente vigente (Modificación de las NN.SS. nº. 16, Normativa urbanística y fichas, aprobadas definitivamente el 01/10/1999, B.O.P. 08/11/1999) es extender la definición de planeamiento general vigente al momento de la aprobación de la normativa de la Adaptación Parcial, es decir, se entiende por el planeamiento general vigente todo aquel que ha sido definitivamente aprobado con anterioridad al 14/10/2009, fecha de publicación en el B.O.P. del P.G.O.U. Adaptado.

Vemos, tal y como figura en el párrafo 3º del texto de la adaptación del artículo, que en todos los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución del planeamiento general vigente, el número máximo de viviendas queda sin efecto, debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas. Es decir, que el número máximo de viviendas contenido en los planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle, se entienden como número estimado, pudiéndose, invocando el artículo 94, aumentar el número de viviendas en todo el planeamiento general vigente.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.ahaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.ahaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

*Evidentemente, esta aplicación llevaría consigo la pérdida de proporcionalidad y calidad de las dotaciones públicas existentes en el municipio, pues si solamente se aumentase el número de viviendas, sin aumentar en la misma proporción las zonas verdes, se rompería esa proporcionalidad, disminuyéndose la misma, lo que iría en contra no solamente de la legislación vigente, sino de la propia calidad de vida en el municipio.*

*En la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía existen ya los mecanismos suficientes para impedir la ruptura de esta proporcionalidad, con las medidas adecuadas que conjuguen el aumento de un aprovechamiento urbanístico, en nuestro caso única y exclusivamente el parámetro del número de viviendas, con el aumento de los espacios dotacionales al servicio de los ciudadanos.*

*Se trata en este informe de evaluar cuál podría ser el aumento del número de viviendas posibles en el municipio por la aplicación del artículo 94 y en qué suelos se produciría.*

*En aplicación del artículo 94, es decir, aumentando única y exclusivamente el número de viviendas sin alterar ningún otro parámetro urbanístico, ha sido ya tramitado un expediente que fue aprobado definitivamente por acuerdo de 12/03/2013 de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de la entonces Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de modificación puntual del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre, tramitada por este Ayuntamiento a iniciativa privada donde, en determinadas parcelas del sector UR-TA-03, urbanización Peralta, se pasaba de 102 a 139 viviendas, cediéndose al Ayuntamiento, para el mantenimiento de la proporcionalidad de los espacios libres, una parcela de 1.000 m2 con destino a Zona Verde Pública.*

*El problema de la pérdida de proporcionalidad se produce cuando en urbanizaciones con el planeamiento definitivamente aprobado, el aumento de viviendas en una parcela es pequeño y, consecuentemente, el aumento de las zonas verdes es mínimo, pudiéndose aplicar entonces lo que se recoge en el artículo 36 de la L.O.U.A., cuyo texto es:*

*“6ª) En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).”*

**Y por remisión del artículo citado, el texto del 55.3.a) es el siguiente:**

*“a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos*



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.”

Vale pues esta introducción para diferenciar que en la aplicación del artículo 94 sobre suelos concretos se pueden dar dos circunstancias:

-Que el aumento del número de viviendas conlleve un aumento de los espacios libres que sí tengan la entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones públicas, lo que supondría actuar, como ya se ha hecho, como en el caso de la urbanización Peralta, antes descrito, donde el aumento del número de viviendas ha llevado consecuentemente al aumento de los espacios libres al servicio de su urbanización.

-Que el aumento del número de viviendas conlleve un aumento de los espacios libres que no tenga entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones públicas, donde en este caso, sería de aplicación lo dispuesto en los artículos de la L.O.U.A. antes transcritos y donde, a nuestro juicio, ha de incidir el informe jurídico encargado por este Ayuntamiento.

## 02. SUELOS DONDE SERÍA DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 94

Tal y como hemos comentado anteriormente, del texto del artículo 94 se deduce que el mismo se circunscribe a los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución de todo aquel planeamiento urbanístico que fue definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Normativa del expediente de Adaptación a la L.O.U.A., 14/10/2009.

A la vez, y también por acuerdo plenario de 09/07/09, B.O.P. 14/10/09, fue aprobado el Refundido de la Ordenación de las NN.SS. y sus modificaciones, Ordenación completa y pormenorizada del Planeamiento General vigente, consistente en 41 planos correlativamente numerados, como documento complementario al P.G.O.U. Adaptado. Si nos fijamos en estos planos, así como en los planos de Usos globales y ámbitos de gestión urbanística del P.G.O.U. Adaptado, vemos que todo el suelo clasificado como Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado o Urbanizable Ordenado, proviene de un planeamiento urbanístico de desarrollo aprobado con anterioridad a octubre de 2009, salvo las áreas urbanas asistemáticas (suelo urbano de actuación directa no incluido ni procedente de ámbitos de gestión AU o UE), siendo en todos esos suelos, salvo las áreas urbanas asistemáticas, donde se podría solicitar por el particular o promotor de una actuación la aplicación del artículo 94.

Las áreas asistemáticas recogidas en la memoria justificativa del P.G.O.U. Adaptado son:



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b> JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL
---	--	---





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

AREAS URBANAS ASISTEMATICAS NNSS		SUPERFICIE M2s.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
SUELO URBANO HISTÓRICO				M2c./m2s.	M2c.	viv/Ha	Nº viv
SUC-01	CENTRO HISTORICO	58.384	R	1,67	97.778	86	500
SUC-02	ENSANCHE HISTÓRICO OESTE	165.665	R	1,71	283.145	85	1.400
SUC-03	ENSANCHE HISTÓRICO SUR	57.727	R	1,64	94.505	83	480
SUC-04	ENSANCHE MODERNO NORTE	30.347	R	1,43	30.347	53	160
SUC-05	ENSANCHE MODERNO ESTE	29.734	R	1,01	30.008	54	160
SUC-06	ENSANCHE UNIFAMILIAR	192.605	R	0,27	52.502	20	380
SUC-07	ENSANCHE MODERNO OESTE	29.470	R e l	0,81	23.781	44	130
SUC-08	NUCLEO TORREALQUERÍA	113.679	R	0,70	79.578	39	440
SUC-09	EL ROMERAL NORTE	69.262	R y T	0,64	44.236	20	140
SUC-10	EL ROMERAL SUR	126.285	R	1,07	134.920	56	710
SUC-11	POLÍGONO INDUSTRIAL	107.615	I	0,87	94.004	-	0
<b>TOTAL AREAS URBANAS HISTÓRICAS</b>		<b>980.773</b>			<b>964.804</b>		<b>4.500</b>

NOTA: Los **indicadores globales** de edificabilidad, densidad y nº máx. de viviendas posibles en cada área, expresados anteriormente se han **estimado** a partir de la **medición sobre planos** de las superficies de suelo edificable, y de la contemplación de los **parámetros edificatorios** y **usos de las Ordenanzas** establecidos por el planeamiento para dichos suelos en la hipótesis de agotamiento de dichas **posibilidades edificatorias**.

*En conclusión, el texto del artículo 94 sería de aplicación en todos los suelos vacantes (salvo pequeñas operaciones de demolición y posterior construcción), clasificados como Urbano en sus dos categorías, Consolidado y No Consolidado, excluidas las áreas urbanas asistemáticas, y en todo el Suelo Urbanizable Ordenado.*

*Para una mejor comprensión del ámbito de aplicación se adjunta a este informe varios planos con la delimitación de las citadas áreas urbanas asistemáticas.*

### 03. ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS DONDE SE PODRÍA APLICAR EL ARTÍCULO 94

*Como hemos comentado anteriormente, la aplicación del artículo 94 permite aumentar el número de viviendas fijado por un planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado con anterioridad al expediente de Adaptación a la L.O.U.A., pero ello sin modificar ningún otro parámetro urbanístico tales como parcela mínima, edificabilidad, ocupación, altura, condiciones de la vivienda, superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias, etc.*

*Conviene pues, ahora, estudiar las diferentes ordenanzas de edificación que serían de aplicación en aquellos suelos donde se pudiese solicitar un aumento del número de viviendas, para ver si la propia ordenanza, sin alterar el resto de sus parámetros, permite ese aumento de viviendas.*



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3  
URL Comprobación:  
<https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

FIRMANTE - FECHA  
JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18

EXPEDIENTE:: 2019A-00043  
Fecha: 07/02/2019  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL



Si miramos detalladamente la calificación pormenorizada de los suelos donde podría ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 94, vemos que todos ellos están calificados con las ordenanzas N6 (Alojamientos aislados unifamiliares), N5 (Alojamientos aislados y adosados) y N4 (Ensanche moderno), pues las ordenanzas N1 (Casco tradicional popular), N2 (Ensanche histórico) y N3 (Ensanche alojamientos en serie), forman las áreas urbanas asistemáticas donde no es de aplicación el parámetro de número de viviendas. Para su mejor comprensión, cabe comentar a modo de ejemplo, que en el casco histórico o en sus ensanches, cuando se construye sobre un solar, se puede libremente optar por hacer una vivienda o varias sin estar limitado este parámetro, dependiendo únicamente del deseo del promotor, pues la limitación la impone el resto de los parámetros de la ordenanza.

La ordenanza N7, que es de aplicación en muy pocas parcelas de este municipio, está en su totalidad incluida en un área asistemática.

La ordenanza N8 (Ensanche marginal), cuya tipología edificatoria son alojamientos adosados y alineados a vial en parcelas de 100 a 125 m<sup>2</sup>, es de aplicación en las zonas históricas de las barriadas, que están todas ellas incluidas en las áreas asistemáticas, por lo que no les es de aplicación lo dispuesto en el artículo 94.

La ordenanza N9 (Alojamientos unifamiliares aislados, residencial agrícola) fija su número de viviendas en función de la parcela mínima, pues el parámetro del número de viviendas se limita a una vivienda por parcela, no siendo en consecuencia de aplicación lo dispuesto en el artículo 94, pues el número de viviendas será el resultante de dividir la superficie de suelo que nos ocupe por el parámetro de parcela mínima fijado en cada uno de los subtipos (N9.1 a N9.3) de esta ordenanza.

Vemos, en definitiva, que la aplicación del artículo 94 va a recaer, en principio, en las ordenanzas N6, N5 y N4, como más adelante se verá.

#### 04. ESTUDIO PORMENORIZADO DE LOS SUELOS DONDE SE PODRÍA AUMENTAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 94

Para llevar a cabo este estudio pormenorizado, vamos a dividir el término municipal, con independencia de las diferentes barriadas (Peñón-Zapata, Romeral-Santa Amalia, Alquería y Torrealquería) que se estudiarán de forma individualizada, en tres zonas diferentes:

-Zona Este del municipio, que comprende desde el término municipal de Málaga hasta el Arroyo del Gato, incluyendo la urbanización Fuensanguínea.

-Casco histórico y sus ensanches, desde el Arroyo del Gato hasta el Arroyo del Pinar.

-Zona Oeste del municipio, que incluye desde el Arroyo del Pinar hasta la urbanización Lauro Golf, lindante con el término municipal de Alhaurín el Grande.

-Barriadas.

#### 04.1 ZONA ESTE DEL MUNICIPIO

Analizados los suelos en los que se podría invocar la aplicación del artículo 94 para un mayor número de viviendas, serían las siguientes urbanizaciones:



<p>CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3          URL Comprobación:  <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>FIRMANTE - FECHA          JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2019A-00043          Fecha: 07/02/2019          Hora: 00:00          Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	--	--





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

1. Urbanización Santa Clara, UR-TB-01
2. Urbanización Retamar II, UR-1
3. Urbanización Capellanía Norte, UR-EN-06
4. Urbanización Zambrana, UR-EN-04
5. Urbanización Las Chumberas, UR-EN-05
6. Norte Capellanía, UR-EN-03
7. SURO-13 y SURO-CE-02

1. URBANIZACIÓN SANTA CLARA, UR-TB-01

*La urbanización Tabico, también conocida como Santa Clara, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 05/08/2004, B.O.P. 29/09/2004, por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.*

*La urbanización Tabico, con una superficie total de 446.703 m2, cuenta con dos ordenanzas para un uso Residencial, la Ordenanza N5.1 de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, y la Ordenanza N5.2 de viviendas adosadas o en agrupación.*

*Las manzanas calificadas urbanísticamente con la Ordenanza N5.1 para viviendas unifamiliares exentas o pareadas, son las parcelas P1 a P13, que representan una superficie total de 107.365 m2, y un número de viviendas de 424, todo ello según el plano de zonificación definitivamente aprobado en el Plan Parcial de Ordenación.*

*La parcela mínima fijada para la Ordenanza N5.1 es de 500 m2/s para viviendas unifamiliares exentas, o de 250 m2/s para las pareadas, siendo el parámetro de la superficie de la parcela el que fija realmente el número máximo de viviendas a construir, dado que es la Ordenanza la que fija una única vivienda por parcela. De los datos anteriores, vemos que si dividimos 107.365 m2 de suelo entre 424 viviendas, nos da una superficie de 253,22 m2/s por vivienda, por lo que en todas estas parcelas no hay posibilidad de aumentar el número de viviendas, pues no hay superficie de suelo para aumentar el número de parcelas.*

*En relación a la Ordenanza N5.2, son las parcelas 14 a 18 las calificadas con esta Ordenanza de viviendas adosadas o en agrupación, conteniendo las citadas parcelas un total de 81.478 m2/s, con una edificabilidad de 74.615 m2/t para un total de 535 viviendas.*

*Para ver el posible aumento de viviendas, nos centramos en aquellas manzanas que a día de hoy no están edificadas, descontando de este estudio aquellas manzanas que están edificadas, en proceso de edificación o que cuenten con un Estudio de Detalle, aprobado con posterioridad al P.G.O.U. Adaptado, que haya ya fijado los volúmenes y viviendas de la parcela. Así, de las 5 manzanas calificadas de N5.2, nos encontramos con que las manzanas 14 y 15 se encuentran edificadas, la manzana nº. 17 se encuentra con Estudio de Detalle definitivamente aprobado el 10/07/2008 y actualmente en proceso de construcción, habiéndose realizado ya varias promociones sobre la citada manzana, por lo*



<p>CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>FIRMANTE - FECHA JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---



que únicamente sería en las manzanas 16 y 18 donde, en aplicación del artículo 94, se pudiese producir un aumento del número de viviendas, evidentemente siempre sin aumentar la edificabilidad otorgada por el Plan Parcial.

Así, nos encontramos con los siguientes datos:

Manzana	Datos según Plan Parcial				Viviendas posibles		Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Edificabilidad	Nº viviendas	M2s/viviendas	Nº viviendas	M2s/viviendas	
16	24.098	22.238	158	140,75	168	132,5*	10
18(Priv.)	7.306	6.811	50	136,22	51	132,5*	1
18(Ayun.)	7.937	7.461	53	140,77	83	90,00**	30
						<b>TOTAL</b>	<b>41</b>

\*La edificabilidad de 132,50 m2s por vivienda es un dato que se ha obtenido del Estudio de Detalle de la manzana 17, que está ahora mismo en proceso de edificación, y que consideramos que representa el estándar de la urbanización Tabico para las viviendas adosadas.

\*\*La edificabilidad de 90,00 m2/s por vivienda es un dato previsible al ser la parcela 18 (Ayun.) propiedad del Ayuntamiento, e inscrita en el Patrimonio Municipal de Suelo para la construcción de viviendas destinadas a VPO, por lo que la vivienda que se haría tendría esa superficie prevista con 70,00 m2 de superficie útil.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización Tabico, podría suponer un aumento de 41 viviendas en toda la urbanización.

## 2. URBANIZACIÓN RETAMAR II, UR-1

La urbanización Retamar II está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 16/12/1999, B.O.P. 16/02/2000, por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Retamar II tiene una superficie total de 243.258 m2, con 14 manzanas para un uso Residencial, utilizándose en el Plan Parcial tres ordenanzas, la N6.1 de vivienda unifamiliar aislada, con una parcela mínima de 400 m2s, la N5.1 de viviendas aisladas o pareadas, con una parcela mínima de 250 m2s por vivienda para el caso de pareados, o de 500 m2s para el caso de viviendas aisladas, y la Ordenanza N5.2 de viviendas adosadas o en agrupación.

De las 14 manzanas que componen la urbanización, se encuentran sin edificar ni contar con alguna figura de planeamiento o proyecto de parcelación, un total de 9 manzanas, estando las otras 5 edificadas y/o parceladas.

A continuación pasamos a analizar en las 9 manzanas vacantes, en función de la tipología o edificabilidad, el número de viviendas que se pudiesen realizar en función de la ordenanza particular de cada una de las manzanas, y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 94.

De las 9 manzanas vacantes, están calificadas con la Ordenanza N6 las siguientes manzanas: 3, 4 y 12. Sus características, según el Plan Parcial, serían:





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./400*	
3	4.898	400	11	12	1
4	6.667	400	15	16	1
12	9.176	400	21	22	1
				<b>TOTAL</b>	<b>3</b>

\*En este caso, de la Ordenanza N6.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela.

De las 9 manzanas vacantes, están calificadas con la Ordenanza N5.1, la 1, la 2, la 6, la 7 y la 8, es decir, 5 manzanas, cuyas características urbanísticas, según el Plan Parcial son:

Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./250*	
1	9.054	250	19	36	17
2	2.861	250	8	11	3
6	6.050	250	15	24	9
7	1.893	250	4	7	3
8	6.373	250	15	25	10
				<b>TOTAL</b>	<b>42</b>

\*En este caso, de la Ordenanza N5.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela de 250 m2.

Además de las manzanas anteriores, quedaría únicamente como suelo vacante la manzana 11, que está calificada con la Ordenanza N5.2 de viviendas adosadas, siendo sus características urbanísticas las siguientes:

Manzana	Datos según Plan Parcial				Viviendas posibles		Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Edificabilidad	Nº. viviendas	M2s/viviendas	Nº viviendas	M2s/viviendas	
11	9.739	5.356	30	178,5	40	132,5*	10
						<b>TOTAL</b>	<b>10</b>

\*La edificabilidad de 132,50 m2s por vivienda es un dato que se ha obtenido de la urbanización Santa Clara, que es colindante por el Este con la urbanización Remara II y de muy similares características.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización Retamar II, podría suponer un aumento de 55 viviendas en toda la urbanización.

### 3. CAPELLANÍA NORTE. SECTOR UR-EN-06

La urbanización Capellanía Norte está clasificada como Suelo Urbanizable, ordenado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 13/03/2007, B.O.P. 10/05/2007, por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

La urbanización Capellanía Norte tiene una superficie total de 63.347 m<sup>2</sup>, con 3 manzanas para un uso Residencial de viviendas, una manzana de equipamiento sanitario privado, contemplándose en el propio Plan Parcial la posibilidad de que, en caso de no desarrollarse el equipamiento privado, se podría destinar a un uso Residencial de viviendas; y una última parcela destinada a un uso Industrial.

De las 4 manzanas que componen la urbanización para un residencial, se encuentra edificada la manzana M1 y parcialmente la M2, estando libre de edificación la M3 y la parcela de equipamiento sanitario. Todas las parcelas tienen la Ordenanza (incluida la de equipamiento privado) de N5.1, es decir, alojamientos pareados. En esta Ordenanza, como ya se ha comentado anteriormente, el número de viviendas viene fijado por la superficie de la parcela, al permitirse una única vivienda por parcela.

Si vemos las superficies de las manzanas M2, M3 y la sanitaria privada, vemos que el número de viviendas que se les asigna en el Plan Parcial es prácticamente igual al resultante de dividir la superficie total de cada manzana por 250 m<sup>2</sup>, tal y como figura en el cuadro siguiente:

Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./250*	
M2	9.044	250	36	36	0
M3	8.729	250	34	34	0
E. Sanit.	7.901	250	30	31	1
				TOTAL	1

\*En este caso, de la Ordenanza N5.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela de 250 m<sup>2</sup>.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización Capellanía Norte, podría suponer un aumento de 1 vivienda en toda la urbanización.

#### 4. Urbanización Zambrana, UR-EN-04

La urbanización Zambrana está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 13/05/2003, B.O.P. 26/06/2003, por lo que le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Zambrana tiene una superficie total de 79.467,35 m<sup>2</sup>, con 10 manzanas para un uso Residencial, utilizándose en el Plan Parcial dos ordenanzas, la N6.1 de vivienda unifamiliar aislada, con una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>s, y la N5.1 de viviendas aisladas o pareadas, con una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>s por vivienda para el caso de pareados, o de 500 m<sup>2</sup>s para el caso de viviendas aisladas.

De las 10 manzanas que componen la urbanización, se encuentran sin edificar ni contar con alguna figura de planeamiento o proyecto de parcelación, solamente 3 manzanas, estando el resto edificadas o ya parceladas, como es el caso de las manzanas destinadas a viviendas unifamiliares.

A continuación pasamos a analizar en las 3 manzanas vacantes, en función de la tipología o edificabilidad, el número de viviendas que se pudiesen realizar en función de la ordenanza particular de cada una de las manzanas, y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 94.





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

Las 3 manzanas vacantes están calificadas con la Ordenanza N5.1, siendo las mismas las denominadas en el P.P.O., A5, A6 y A7, cuyas características urbanísticas, según el Plan Parcial son:

Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./250*	
A5	1.508,03	250	6	6	0
A6	3.161,08	250	12	12	0
A7	1.411,63	250	5	5	0
				<b>TOTAL</b>	<b>0</b>

\*En este caso, de la Ordenanza N5.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela de 250 m2.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización Zambrana, no supone ningún aumento de viviendas con respecto a las ya previstas en el planeamiento de desarrollo.

#### 5. Urbanización Las Chumberas, UR-EN-05

La urbanización Las Chumberas está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 31/03/2004, B.O.P. 07/05/2004, por lo que, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Las Chumberas tiene una superficie total de 37.145 m2, con 4 manzanas para un uso Residencial, utilizándose en el Plan Parcial dos ordenanzas, la N6.1 de vivienda unifamiliar aislada, con una parcela mínima de 400 m2s, y la N5.1 de viviendas aisladas o pareadas, con una parcela mínima de 250 m2s por vivienda para el caso de pareados, o de 500 m2s para el caso de viviendas aisladas.

De las 4 manzanas que componen la urbanización, ninguna de ellas se encuentra edificada, contando parte de la parcela B1 con un estudio de detalle definitivamente aprobado el 25/11/2016, que no se ha desarrollado, no habiéndose solicitado la licencia municipal de obras. En definitiva, a las 4 parcelas residenciales les sería de aplicación lo dispuesto sobre el número de viviendas.

A continuación pasamos a analizar en las 4 manzanas vacantes, en función de la tipología o edificabilidad, el número de viviendas que se pudiesen realizar por aplicación de la ordenanza particular de cada una de las manzanas.

De las 4 manzanas vacantes, están calificadas con la Ordenanza N6 las manzanas B1 y B2, siendo sus características, según el Plan Parcial, las siguientes:



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./400*	
B1	5.004,15	400	11	12	1
B2	1.895,85	400	4	4	0
				TOTAL	1

\*En este caso, de la Ordenanza N6.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela.

Las otras 2 manzanas vacantes, A1 y A2, están calificadas con la Ordenanza N5.1, cuyas características urbanísticas, según el Plan Parcial, son:

Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./250*	
A1	8.693,64	250	34	34	0
2	4.106,36	250	16	16	0
				TOTAL	0

\*En este caso, de la Ordenanza N5.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela de 250 m2.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización Las Chumberas, podría suponer un aumento de 1 vivienda en toda la urbanización.

#### 6. Norte Capellanía, UR-EN-03

La urbanización Norte Capellanía, UR-EN-03, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 13/11/2001, B.O.P. 12/02/2002, por lo que, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Norte Capellanía tiene una superficie total de 75.371 m2, con 6 manzanas destinadas a un uso Residencial, utilizándose en el Plan Parcial una única ordenanza, la N5.1 de viviendas aisladas o pareadas, con una parcela mínima de 250 m2s por vivienda.

De las 6 manzanas que componen la urbanización, únicamente se encuentra por edificar parte de la denominada UA2 y parte de la UA4, estando calculado en el propio Plan Parcial el número de viviendas, dividiendo la superficie de las manzanas en fracciones de 250 m2, por lo que en este caso no se podría aumentar el número de viviendas.

Conviene no obstante mencionar que existe una parcela denominada UA1 donde hay construida una única vivienda en toda la manzana, cuando en el Plan Parcial se le adjudican 9 viviendas. Dado que la superficie de la manzana es de 7.565 m2, se podría pensar que realmente podrían entrar un total de 30 viviendas, circunstancia ésta muy improbable, pues la realidad es que la vivienda existente ocupa la totalidad de la manzana y se considera muy improbable que se hiciese una operación de nueva parcelación de la manzana existente.

En definitiva, pensamos que en esta urbanización no se espera que se realicen más viviendas que las que ya otorga el Plan Parcial.





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

**7. SURO-13 y SURO-CE-02**

*Estos dos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado cuentan, el primero de ellos con Plan Parcial definitivamente aprobado el 14/08/1998, B.O.P. 14/05/1999, así como con proyecto de urbanización de 17/11/2005, B.O.P. 25/01/2006, mientras que el segundo de ellos, SURO-CE-02, cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado, estando pendiente la publicación del acuerdo de aprobación en el B.O.P. al no haberse presentado el aval requerido por el Pleno para hacer frente a los compromisos contraídos por el promotor.*

*En ambos casos no se han iniciado ningún tipo de obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación. Por ello, consideramos que cualquier actuación que se pretenda ahora hacer para aumentar el nº. de viviendas, se habría de hacer única y exclusivamente en el marco de una modificación del Plan Parcial de Ordenación, al igual que ya se hizo en la urbanización Peralta, UR-TA-03.*

**8. URBANIZACIONES HISTÓRICAS (EL LAGAR, MANANTIALES, CORTIJOS DEL SOL, CAPELLANÍA Y FUENSANGUÍNEA)**

*Todas estas urbanizaciones, salvo algunas manzanas de Capellanía, están clasificadas con la ordenanza N6 de viviendas unifamiliares aisladas o N5 en su grado 1, para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. Cuentan todas ellas con un gran nivel de desarrollo, quedando muy pocas parcelas no edificadas, por lo que no es previsible un fuerte aumento de división de parcelas, no obstante, sí tenemos conocimiento de algunas parcelas que, de forma puntual, se pretenden dividir al superar ambas porciones la superficie de la parcela mínima edificable.*

*Se puede pensar de un aumento máximo de 10 viviendas en toda la zona.*

*Con independencia de estas urbanizaciones, completan también la zona Este las urbanizaciones Ermita del Cerro, Torresol y Tabico Alto, que están todas ellas totalmente edificadas, por lo que no se prevé ningún aumento del número de viviendas.*

*Así pues, en la zona Este del municipio el incremento del número de viviendas que se podría esperar sería de 108.*

**04.2 CASCO HISTÓRICO Y SUS ENSANCHES**

*Analizados los suelos en los que se podría invocar la aplicación del artículo 94 para un mayor número de viviendas, serían las siguientes urbanizaciones:*

1. SURO-EC-02, CALLEJONES II
2. SURO-EC-03, CALLEJONES III
3. AU-16, LA HUERTECILLA
4. SURO-6, EL CORDOBÉS
5. UE-EC-03
6. AU-41, EL LIMÓN
7. UR-ES-01
8. UR-ES-02



<p>CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p style="text-align: center;">JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---



### 1. SURO-EC-02 y SURO-EC-03

Estos dos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado cuentan, el primero de ellos (SURO-EC-02) con Plan Parcial definitivamente aprobado el 27/09/06, B.O.P. 30/01/07 estando en tramitación el proyecto de urbanización, y el segundo (SURO-EC-03) con Plan Parcial definitivamente aprobado el 17/03/08 estando pendiente su inscripción en el registro de planeamiento y su publicación en el B.O.P., no teniendo presentado el Proyecto de urbanización.

En ambos casos no se han iniciado ningún tipo de obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación. Por ello, consideramos que cualquier actuación que se pretenda ahora hacer para aumentar el nº. de viviendas, se habría de hacer única y exclusivamente en el marco de una modificación del Plan Parcial de Ordenación, al igual que ya se hizo en la urbanización Peralta, UR-TA-03.

### 2. AU-16, la Huertecilla.

La urbanización la Huertecilla, AU-16, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado contando con P.E.R.I. aprobado definitivamente el 07/06/04, B.O.P. 10/08/04, así como el proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 20/05/05, B.O.P. 06/06/05 por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización la Huertecilla tiene una superficie total según el P.E.R.I. definitivamente aprobado de 26.229'43 m<sup>2</sup> con un techo máximo previsto de 11.803'24 m<sup>2</sup> para un uso Residencial, con ordenanza de aplicación N4.1 de viviendas adosadas o en agrupación.

La edificabilidad se destina en su totalidad al uso Residencial. Como consecuencia se obtiene 11.803'24 m<sup>2</sup> para uso residencial, con un índice de edificabilidad media sobre parcela de 1'0181 m<sup>2</sup>t7m<sup>2</sup>s para una superficie de parcela neta edificables de 11.593'25 m<sup>2</sup>. El número de viviendas no se fija y se considera la resultante de la aplicación de la edificabilidad en función de luso de Alojamiento en propiedad vertical u horizontal de la edificación.

Las manzanas calificadas urbanísticamente con la Ordenanza N5.1 para viviendas unifamiliares exentas o pareadas, son las parcelas 2.5, 3, 4, 5, 8.2, 9, 10.1, 11.1,12,14, 15, 16, 17, 18.1, 19.1, 20.1, 30.1, 31.1, 32.1, 33.1, 33.4, que representan una superficie total de 110.278'00 m<sup>2</sup>, y un número de viviendas de 389, todo ello según el plano de zonificación definitivamente aprobado en el Plan Parcial de Ordenación.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización la Huertecilla, no podría suponer un aumento viviendas en toda la urbanización.

### 3. SURO-6, EL CORDOBÉS

La urbanización El Cordobés está clasificada como Suelo Urbanizable, ordenado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 26/01/93, B.O.P. 04/06/93, por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

La urbanización El Cordobés tiene una superficie total de 131.053 m<sup>2</sup>, con 15 manzanas para un uso Residencial de viviendas, 3 manzanas de Equipamiento y 10 manzanas destinadas a Sistema de áreas libres

De las 15 manzanas que componen la urbanización para uso residencial, se encuentran edificadas desde la manzana R-1 hasta la manzana R-12 incluida, estando libre de edificación las manzanas R-13, R-14 y R-15.

Todas las parcelas tienen la Ordenanza N4.3

De acuerdo con el Plan Parcial las citadas parcelas cuentan con una superficie neta de suelo de 9.023'87 m<sup>2</sup>s (2.548'75 m<sup>2</sup>s+2.850'125 m<sup>2</sup>s+3.625 m<sup>2</sup>s), con una edificabilidad total de 24.364'33 m<sup>2</sup>t (6.881'62 m<sup>2</sup>t+7.695'21 m<sup>2</sup>t+9.787'5 m<sup>2</sup>t) para un total de 155 viviendas (40+55+60).

Por tanto en aplicación del artículo 94, es en estas tres manzanas donde únicamente se podría producir un aumento del número de viviendas, evidentemente siempre sin aumentar la edificabilidad otorgada por el Plan Parcial.

Así, nos encontramos con los siguientes datos:

Manzana	Datos según Plan Parcial				Viviendas posibles		Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Edificabilidad	Nº viviendas	M2t/viviendas	Nº viviendas	M2t/viviendas	
13	2.578	6.881'62	40	172'04	76	90'00*	36
14	2.850'12	7.695'21	55	139'91	86	90'00*	31
15	3.625	9.787'50	60	163'12	109	90,00*	49
						TOTAL	116

(\*) Para la estimación de nuevas viviendas se ha considerado una superficie construida de vivienda 90 m<sup>2</sup> (incluida p.p. de zonas comunes) que suele ser la superficie construida habitual de la tipología de viviendas que hoy en día se construye.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización El Corodbés, podría suponer un aumento de 116 viviendas en toda la urbanización.

#### 4. UE-EC-03. EL ALGARROBAL

Esta Unidad de Ejecución no requería para su desarrollo conforme al planeamiento con aprobación de Estudio de Detalle o PERI, habiendo sido desarrollada mediante Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 03/03/2000, B.O.P. 02/05/00, estando totalmente ejecutada y edificada, por lo que en este Unidad de Ejecución no se prevé incremento del número de viviendas.

#### 5. AU-41, EL LIMÓN

La Urbanización el Limón, cuenta con P.P.O. definitivamente aprobado con anterioridad a la revisión de las NN.SS. de 1990, estando la urbanización totalmente consolidada y construido con edificaciones prácticamente en su totalidad, por lo que no se



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



prevé un incremento significativo del número de viviendas en esta zona, pudiendo estimarse en un máximo de 10 viviendas.

El único aumento que sí podría considerarse sería el relacionado con cambios de uso de locales a viviendas, para lo cual sería exigible el cumplimiento de la normativa urbanística de la ordenanza de aplicación.

#### 6.- UR-ES-01, Huerta Alta

La urbanización Huerta Alta está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 06/04/2001, B.O.P. 02/07/2001, por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Huerta Alta tiene una superficie total de 130.127 m<sup>2</sup>, con 9 manzanas para un uso Residencial, utilizándose en el Plan Parcial dos ordenanzas, la N5.1 de viviendas aisladas o pareadas, con una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>s por vivienda para el caso de pareados, o de 500 m<sup>2</sup>s para el caso de viviendas aisladas, y la Ordenanza N4.2 de viviendas adosadas o en agrupación.

De las 9 manzanas que componen la urbanización, se encuentran sin edificar ni contar con alguna figura de planeamiento o proyecto de parcelación, las manzanas denominadas M-7, M-8 y parte de la M-9, estando las otras 6 edificadas y/o parceladas.

Cabe comentar que la manzana M-9, cuenta con una superficie total de 4.676 m<sup>2</sup> y un número de viviendas según el P.P.O. de 16, habiéndose desarrollado una superficie de 3.344'40 m<sup>2</sup> donde se han construido 12 viviendas pareadas. Por tanto la superficie restante de esta manzana es de 1.331'60 m<sup>2</sup> asignándole el P.P.O. 4 viviendas.

A continuación pasamos a analizar la manzanas vacantes, en función de la tipología o edificabilidad, el número de viviendas que se pudiesen realizar en función de la ordenanza particular de cada una de las manzanas, y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 94.

La manzanas vacantes M-7, M-8 y resto de la M-9 están calificadas con la Ordenanza N5.1, y sus características urbanísticas, según el Plan Parcial son:

Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles	Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Parcela mínima	Nº. viviendas	Nº viviendas Sup. manz./250*	
M-7	11.319	250	44	45	1
M-8	10.528	250	40	42	2
Resto M-9	1.331'60	250	4	5	1
				TOTAL	4

\*En este caso, de la Ordenanza N5.1, el aumento de viviendas va relacionado con el aumento de parcelas, es decir, con la posibilidad de dividir la superficie de la manzana entre la superficie mínima de parcela de 250 m<sup>2</sup>.

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización UR-ES-02 Huerta Alta, podría suponer un aumento de 4 viviendas en toda la urbanización.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

**7.- UR-ES-02, Huerta Nueva**

La urbanización Huerta Nueva está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 12/02/2002, B.O.P. 25/03/2002, por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Huerta Nueva tiene una superficie total de 81.782 m<sup>2</sup>, con 11 manzanas para un uso Residencial, utilizándose en el Plan Parcial la ordenanza N4 ensanche moderno) en su grado 1 (manzanas cerradas o hilera y alineada a vial) y en su grado 2 (edificación alineada o conformando agrupaciones de acuerdo con el planeamiento que a tal efecto se redacte).

De estas 11 manzanas, 4 se encuentran desarrolladas quedando el resto de las manzanas que faltan por desarrollar de la siguiente forma:

- Las manzanas denominadas en el P.P.O. como J y H, están calificadas como edificaciones residenciales con ordenanza de aplicación N4 en su grado 2 y no se encuentran edificadas.

Por tanto en aplicación del artículo 94, es en estas tres manzanas donde únicamente se podría producir un aumento del número de viviendas, evidentemente siempre sin aumentar la edificabilidad otorgada por el Plan Parcial.

Así, nos encontramos con los siguientes datos:

Manzana	Datos según Plan Parcial				Viviendas posibles		Aumento de viviendas
	Superficie e manzana	Edificabilidad	Nº. viviendas	M2t/viviendas	Nº viviendas	M2t/viviendas	
J	7.512	9.766	94	103'90	108	90'00*	14
H	3.342	6.183	60	103'05	69	90'00*	9
						TOTAL	23

(\*) Para la estimación de nuevas viviendas se ha considerado una superficie construida de vivienda 90 m<sup>2</sup>t (incluida p.p. de zonas comunes) que suele ser la superficie construida habitual de la tipología de viviendas que hoy en día se construye.

Las manzanas denominadas en el P.P.O. como E, G, D, F y C están calificadas como edificaciones residenciales con ordenanza de aplicación N4 en su grado 1 y se encuentran edificadas parcialmente.

Por tanto en aplicación del artículo 94, es en estas tres manzanas donde únicamente se podría producir un aumento del número de viviendas, evidentemente siempre sin aumentar la edificabilidad otorgada por el Plan Parcial.

Así, nos encontramos con los siguientes datos:



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



Manzana	Datos según Plan Parcial			Viviendas posibles		Aumento de viviendas
	Superficie manzana	Edificabilidad	Nº. viviendas	Nº viviendas	Parcelas libres	
E	1.860	3.348	16	28	14	14
G	2.029	3.652	18	30	15	15
D	1.751	3.151	15	16	8	8
F	2.083	3.749	18	18	9	9
C	1.840	3.312	11	18	9	9
					TOTAL	55

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización UR-ES-02 Huerta Alta, podría suponer un aumento de 78 viviendas en toda la urbanización.

Así pues, en la zona Casco Histórico y sus Ensanches del municipio el incremento del número de viviendas que se podría esperar sería de 208.

#### 04.3 ZONA OESTE DEL MUNICIPIO

Analizados los suelos en los que se podría invocar la aplicación del artículo 94 para un mayor número de viviendas, serían las siguientes urbanizaciones:

1. Urbanización Taralpe I, UR-TA-01
2. Urbanización Taralpe II, UR-TA-02
3. Urbanización Taralpe III, UR-TA-03
4. Urbanización Lauro Golf, SURO-17

##### 1. Urbanización Taralpe I, UR-TA-01

La urbanización Taralpe I, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado contando con Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado el 20/08/2002, B.O.P. 20/10/04, así como una Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación aprobada el 11/09/2008 y publicada en el B.O.P. el 24/04/2009 por lo que, en función de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Normativa urbanística del P.G.O.U. adaptado, le es de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 94 en relación al número estimado de viviendas.

La urbanización Taralpe I tiene una superficie total de 376.728 m<sup>2</sup>, cuenta con dos ordenanzas para un uso Residencial, la Ordenanza N5.1 de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, y la Ordenanza N5.2 de viviendas adosadas o en agrupación.

Las manzanas calificadas urbanísticamente con la Ordenanza N5.1 para viviendas unifamiliares exentas o pareadas, son las parcelas 2.5, 3, 4, 5, 8.2, 9, 10.1, 11.1, 12, 14, 15, 16, 17, 18.1, 19.1, 20.1, 30.1, 31.1, 32.1, 33.1, 33.4, que representan una superficie total de 110.278'00 m<sup>2</sup>, y un número de viviendas de 389, todo ello según el plano de zonificación definitivamente aprobado en el Plan Parcial de Ordenación.

La parcela mínima fijada para la Ordenanza N5.1 es de 500 m<sup>2</sup>/s para viviendas unifamiliares exentas, o de 250 m<sup>2</sup>/s para las pareadas, siendo el parámetro de la superficie de la parcela el que fija realmente el número máximo de viviendas a construir, dado que es la Ordenanza la que fija una única vivienda por parcela. De los datos anteriores, vemos que si dividimos 110.278'00 m<sup>2</sup> de suelo entre 389 viviendas, nos da una superficie de 283'49 m<sup>2</sup>/s por vivienda, por lo que en todas estas parcelas no hay posibilidad de aumentar el número de viviendas, pues no hay superficie de suelo para aumentar el número de parcelas.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.ahaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.ahaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

*En relación a la Ordenanza N5.2, son las parcelas 22.1, 22.2, 23.1, 28.1, 29.1 las calificadas con esta Ordenanza de viviendas adosadas o en agrupación, conteniendo las citadas parcelas un total de 37.001'00 m2/s, con una edificabilidad de 20.962'84 m2/t para un total de 170 viviendas.*

*Para ver el posible aumento de viviendas, nos centramos en aquellas manzanas que a día de hoy no están edificadas, descontando de este estudio aquellas manzanas que están edificadas, en proceso de edificación o que cuenten con un Estudio de Detalle, aprobado con posterioridad al P.G.O.U. Adaptado, que haya ya fijado los volúmenes y viviendas de la parcela. Así, de las 5 manzanas calificadas de N5.2, nos encontramos con que las manzanas 22.1, 22.2, 28.1, 29.1 se encuentran edificadas y la manzana 23.1 se encuentra con Estudio de Detalle definitivamente aprobado el 20/10/2017 y actualmente en proceso de construcción, por lo que no se prevé un aumento del número de viviendas.*

*Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en la urbanización Taralpe I, no podría suponer un aumento viviendas en toda la urbanización.*

## 2. Urbanización Taralpe II, UR-TA-02

*Este sector de Suelo Urbanizable Ordenado cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado el 08/05/2008, estando pendiente la publicación del acuerdo de aprobación en el B.O.P. al no haberse presentado el aval requerido por el Pleno para hacer frente a los compromisos contraídos por el promotor.*

*En ambos casos no se han iniciado ningún tipo de obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación. Por ello, consideramos que cualquier actuación que se pretenda ahora hacer para aumentar el nº. de viviendas, se habría de hacer única y exclusivamente en el marco de una modificación del Plan Parcial de Ordenación, al igual que ya se hizo en la urbanización Peralta, UR-TA-03.*

## 3. Urbanización Taralpe III, UR-TA-03

*Como ya se ha citado anteriormente, se ha tramitado un expediente que fue aprobado definitivamente por acuerdo de 12/03/2013 de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de la entonces Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de modificación puntual del P.G.O.U. de Alhaurín de la Torre, tramitada por este Ayuntamiento a iniciativa privada donde, en determinadas parcelas del sector UR-TA-03, urbanización Peralta, se pasaba de 102 a 139 viviendas, cediéndose al Ayuntamiento, para el mantenimiento de la proporcionalidad de los espacios libres, una parcela de 1.000 m2 con destino a Zona Verde Pública.*

*Por ello, consideramos que cualquier actuación que se pretenda ahora hacer para aumentar el nº. de viviendas, se habría de hacer única y exclusivamente en el marco de una modificación del Plan Parcial de Ordenación.*



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b> JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL
---	--	---



#### 4. Urbanización Lauro Golf, SURO-17

Este sector de Suelo Urbanizable Ordenado cuentan, cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado 13/02/1991, proyecto de urbanización definitivamente aprobado el 05/08/98, estando no concluida la urbanización.

Por ello, consideramos que cualquier actuación que se pretenda ahora hacer para aumentar el nº. de viviendas, se habría de hacer única y exclusivamente en el marco de una modificación del Plan Parcial de Ordenación, al igual que ya se hizo en la urbanización Peralta, UR-TA-03.

Así pues, en la zona Oeste del municipio no se espera incremento del número de viviendas .

#### 04.4 BARRIADAS.

En las barriadas históricas del término municipal (Romeral, La Alquería, Torrealquería, Mestanza, El Peñón y Zapata), la tipología edificatoria predominante es la de Ensanche Marginal (N8) y se encuentran prácticamente consolidadas en su totalidad.

Esta tipología es un tipo de edificación en la que es resulta difícil por sus características de desarrollo (se trata mayormente de viviendas autoconstruidas) hacer una previsión de aumento de viviendas.

Por tanto no se realiza estudio alguno al considerar que las viviendas que resulten sean las de aplicación directa de la ordenanza, es decir el cumplimiento de la parcela mínima edificable.

#### CONCLUSIÓN:

Con estos datos, vemos que la aplicación del artículo 94 en el término municipal, podría suponer el siguiente aumento de número de viviendas:

04.1 ZONA ESTE DEL MUNICIPIO:	108 VIVIENDAS.
04.2 CASCO HISTÓRICO Y SUS ENSANCHES:	208 VIVIENDAS.
04.3 ZONA OESTE DEL MUNICIPIO:	0 VIVIENDAS.
<u>04.4 BARRIADAS:</u>	<u>0 VIVIENDAS.</u>
<b>TOTAL INCREMENTO DE VIVIENDAS PREVISTO: 316 VIVIENDAS</b>	

Lo que se informa en Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital.  
Fdo. Aurelio Atienza Cabrera. Fdo. Jorge Castro Marín”

Igualmente, consta también en el expediente nuevo informe firmado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín y el Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, D. Aurelio Atienza Cabrera en el que se evalúa el importe, en su caso que se habría de abonar al Ayuntamiento en compensación del aumento de viviendas de más que se realizase por aplicación del artículo 94 y que se transcribe a continuación:



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

*“AURELIO ATIENZA CABRERA, Arquitecto, Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre y JORGE CASTRO MARÍN, Arquitecto Municipal,*

**INFORMAN:**

*Que en fecha 14 de diciembre de 2018, se realizó un informe por los técnicos firmantes de este nuevo informe, en el que se evaluaba el aumento de viviendas que se podría producir en el municipio en aplicación del artículo 94 del PGOU Adaptado. Igualmente, y por el Ayuntamiento, se había encargado en paralelo un informe jurídico sobre las previsiones del artículo 94 de la normativa urbanística en la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Conviene ahora resaltar que, del informe jurídico presentado, y en sus conclusiones segunda, tercera y cuarta, se recoge textualmente, lo siguiente:*

*“Segunda. El incremento de densidad, si efectivamente se produce a instancia del particular que promueva la edificación de viviendas en parcelas edificables, debe necesariamente contemplar medidas para aumentar la superficie de suelo destinada a dotaciones generales y locales con objeto de mantener el equilibrio dotacional ya existente en el municipio.*

*Tercera. Dichas medidas podrán consistir en la implementación dentro del propio ámbito de la superficie de suelo necesaria en proporción al aumento de la densidad, en cuyo caso deberá formular una innovación del planeamiento mediante la calificación del suelo dotacional.*

*Alternativamente, en el supuesto de que las superficies destinadas a dotación no cumplan los requisitos para computar como espacio hábil para zonas verdes y espacios libres, cabe sustituir la cesión por su equivalente económico.*

*Cuarta. Con independencia de lo anterior, en todo caso, el incremento de la densidad lleva asociado el abono al municipio el pago de compensación económica sustitutoria de la cesión de sistemas generales de áreas libres y equipamiento comunitario.”*

*Trata pues el informe que ahora realizamos de calcular, si se plantea un aumento de viviendas, y en el supuesto caso de que las superficies de suelo a ceder para el mantenimiento de la proporción de los espacios libres no cumplieren los requisitos para computar como espacio hábil o útil de zona verde pública, cuál debería ser el importe de la sustitución de la cesión por su equivalente económico, y todo ello basado en la justificación extensamente comentada tanto en nuestro anterior informe como en el informe jurídico realizado a instancias de este Ayuntamiento.*

*De nuestro anterior informe, vemos que el número total de viviendas que se podrían dar en aplicación del artículo 94, serían las siguientes:*



<p>CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b> JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	---



	VIV. AISLADA	VIV. PAREADA	VIV. ADOSADA	VIV. PROP. HORIZ.	VPO	TOTALES
<b>ZONA ESTE</b>						
SANTA CLARA UR-TB-01			11		30	
RETAMAR II UR-1	3	42	10			
CAPELLANÍA NORTE UR-EN-06		1				
ZAMBRANA UR-EN-04						
CHUMBERAS UR-EN-05	1					
NORTE CAPELLANÍA UR-EN-03						
URB. HISTÓRICAS	10					
<b>SUBTOTAL</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>108</b>
<b>CASCO HISTÓRICO</b>						
CALLEJONES EC-2 Y EC-3						
LA HUERTECILLA						
EL CORDOBÉS				116		
EL ALGARROBAL				10		
EL LIMÓN						
HUERTA ALTA UR-ES-01		4				
HUERTA NUEVA UR-ES-02			23	55		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>181</b>	<b>0</b>	<b>208</b>
<b>ZONA OESTE</b>						
UR-TA-01						
UR-TA-02						
UR-TA-03						
LAURO GOLF						
<b>SUBTOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>	<b>14</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>181</b>	<b>30</b>	<b>316</b>



EXPEDIENTE:: 2019A-00043  
Fecha: 07/02/2019  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

**FIRMANTE - FECHA**

JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18

CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3  
URL Comprobación:  
<https://sede.ahaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

*Interesa ahora calcular cuál sería la compensación económica que habría de recibir el Ayuntamiento si permitiese la construcción de esas 316 viviendas en aplicación del artículo 94 para que se mantuviese la proporción entre habitantes, viviendas y espacios de uso y dominio público, tales como zonas verdes, bien sea Sistema General de Áreas Libres, Sistema General de Áreas Libres Adaptado o, simplemente, Sistema Local.*

*Con relación al equipamiento, cabe comentar que en ningún caso la aplicación del artículo 94 puede llevar aparejada un aumento de la edificabilidad, manteniéndose en consecuencia los estándares de equipamiento; cabe aquí recordar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA, en lo referente a la ordenación de áreas urbanas y sectores, las reservas dotacionales para centros docentes, sanitarios, asistenciales, etc., se realizan en base a la edificabilidad que, como se ha dicho anteriormente, no se altera.*

*Para calcular cuál sería la compensación económica que se habría de aplicar a cada vivienda que se construyese de más, es necesario calcular cuál sería la cesión en suelo que ese aumento de viviendas debería de aportar para mantener la proporcionalidad ya tan comentada de espacios libres y habitantes.*

*Para el cálculo de habitantes, recurrimos al índice de 2,4 habitantes/vivienda en aplicación de lo establecido en el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008, que queda recogida en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En nuestro caso sería  $316 \times 2,4 = 759$  habitantes.*

*Para mantener la proporcionalidad, lo primero que se ha de realizar es el cómputo de la suma de los espacios libres que están dispuestos en el planeamiento aprobado, con su diferente cualificación de SG-AL, SG-AL(A) o SL-AL, estén o no obtenidos, y dividir la superficie total entre la población prevista para el municipio en el desarrollo del PGOU Adaptado, que tal y como se fija en su memoria, asciende a 60.000 habitantes.*

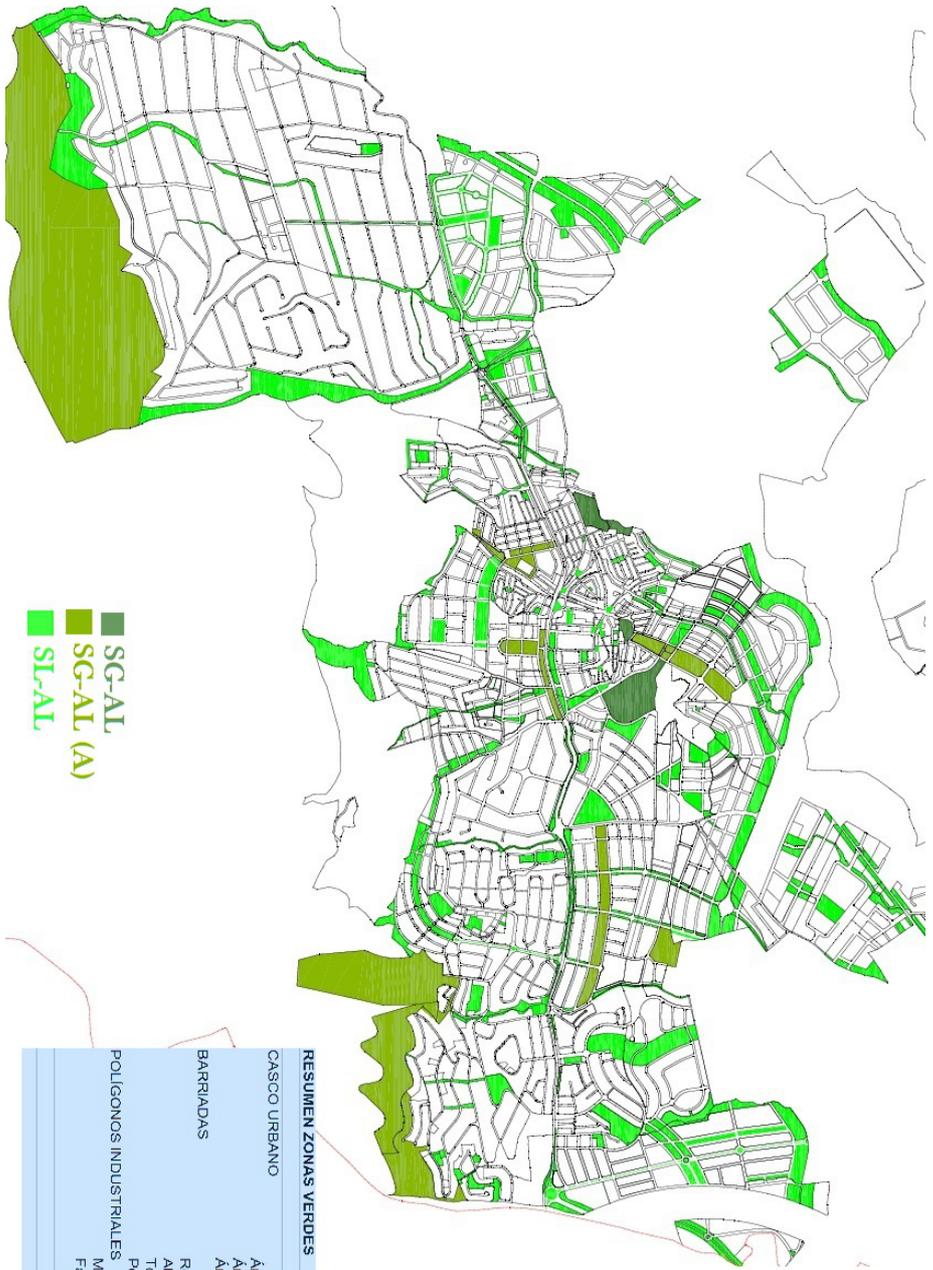
*Aclarando este dato, se comenta que en la memoria del PGOU Adaptado vemos que todo el suelo dotacional con destino a Áreas Libres estaría al servicio de un total de 53.750 habitantes, que sumados a los que actualmente ocupan el suelo urbano consolidado de actuación asistemática, arrojarían una cifra total máxima de 60.000 habitantes, que sería el número de habitantes que se alcanzaría con el total desarrollo previsto en la revisión de las NN.SS.*

*Los espacios libres previstos son los que figuran en el plano situado al dorso, y que ascienden a un total de 3.070.518 m<sup>2</sup>.*



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b> JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL
---	--	---





**RESUMEN ZONAS VERDES**

CASCO URBANO		SUPERFICIE M2 SUBTOTALES	
Área Oeste	1.399.048		
Área Centro	447.176		
Área Este	916.966		2.763.190
<b>BARRIADAS</b>			
Romeral- Sta. Analia	86.374		
Alquería	895		
Torrequeña	76.976		
Peñón-Molina Zapata	29.385		193.610
<b>POLIGONOS INDUSTRIALES</b>			
Moraga	38.097		
Fases I, II y Parcelillas	75.821		113.718
<b>TOTAL</b>			<b>3.070.518M2</b>

NOTA: Aun cuando no figuran en el plano gratiado las barridas existentes, debido al formato, sí se hace mención de que se han contabilizado todas las zonas verdes existentes en las mismas.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3  
 URL Comprobación:  
<https://sede.ahaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion>

**FIRMANTE - FECHA**  
 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019  
 serialNumber=S2833002E;CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18

EXPEDIENTE:: 2019A-00043  
 Fecha: 07/02/2019  
 Hora: 00:00  
 Und. reg:REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

Con estos datos de suelos destinados a áreas libres o zona verde, la cesión que se habrá de compensar por cada vivienda de más que se realice, será:

$$3.070.518 \text{ m}^2 / 60.000 \text{ hab} = 51,17 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab de zona verde}$$

Consecuentemente con este dato, cualquier actuación que aumente el número de viviendas y la población, habrá de compensar un mínimo de 51,17 m<sup>2</sup>s/hab destinados a espacios libres.

Volviendo ahora al ratio fijado de 2,4 hab/viv, cada vivienda de más que se autorice en aplicación del artículo 94, habrá de compensar, como sistema de espacios libres, un total de:

$$51,17 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2,4 \text{ hab}/\text{viv} = 122,81 \text{ m}^2\text{s}/\text{viv con destino a zona verde o espacios libres}$$

Se hace por tanto ahora necesario realizar la valoración de la compensación económica que se ha de dar al Ayuntamiento para mantener la proporcionalidad del suelo destinado a espacios libres, conforme a todo lo anteriormente expuesto.

Para ello, se ha optado como criterio para valorar el suelo dotacional necesario para la obtención del teórico suelo destinado a sistema de áreas libres, el establecido en el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana que figura en el documento resumen de la ponencia de valores de la Dirección General de Catastro, y más concretamente centrándonos en la ponencia de valores total de bienes inmuebles urbanos del municipio de Alhaurín de la Torre de fecha 28 de abril de 2009, por considerarlo el más adecuado dada la singularidad de la valoración que nos ocupa.

En este documento, concretamente en el apartado 2.2 "Valoración", subapartado 2.2.3.9 "Equipamientos. Dotaciones y Zonas verdes" se recoge lo siguiente:

"... Suelo destinado a zonas verdes:

- Se valorará por aplicación del **valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor en la que se ubique**, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o **si está sin edificar, los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.**"

Cabe comentar en este aspecto, que para el cálculo del valor de repercusión de suelo, dadas la heterogeneidad de las tipologías edificatorias y su emplazamiento (desarrollado por diferentes instrumentos de planeamiento, se ha optado por aplicar un índice de edificabilidad para el cálculo del valor de suelo de 1'00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Así mismo, en este mismo documento, en el apartado 2.2 "Valoración", subapartado 2.2.1 "División en polígonos" figura el siguiente cuadro:



<p>CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>FIRMANTE - FECHA JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---



RELACION DE POLIGONOS

Pol	Denominacion	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe	VRB	Importe
001	CENTRO HISTORICO	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R36	500,00
002	CARRANQUE-JARDINES	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R36	500,00
003	PLATERO-LIMONAR	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R36	500,00
004	INDUSTRIAL LAUROTORRE	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30	U34	262,00	R42	317,00
005	PINOS DE ALHAURIN	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30	U38	174,00	R36	500,00
006	TARALPE	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R33	650,00
007	ERMITA CERRO-ENSANCHE	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R35	550,00
008	CAPELLANIA-RETAMAR-	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R36	500,00
009	MANANTIALES-CORTIJO	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R35	550,00
010	POLIGONO INDUSTRIAL	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30	U34	262,00	R40	370,00
011	INDUSTRIAL MORAGAS	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30	U35	234,00	R40	370,00
012	TORRE ALQUERIA	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R40	370,00
013	ROMERAL-STA.AMALIA-	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30	U42	108,00	R39	397,00
014	PEÑON-ZAPATA	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R36	500,00
015	LAURO GOLF-ALQUERIA	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R33	650,00
016	GOLF LAURO	3	600,00	4	450,00	1,00	1,00	U56	7,00	R33	650,00
017	COMERCIAL TABICO	3	600,00	4	450,00	1,30	1,30			R42	317,00

Los valores de repercusión de suelo de las áreas libres de los distintos polígonos, se obtiene de la oficina virtual del catastro en la tabla que a continuación se expone:

ALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR37	450.00	450.00	450.00	315.00	450.00	67.50			65.00	337.50	16.22		0.60
PR38	423.00	423.00	423.00	296.10	423.00	63.45			42.30	317.25	10.54		0.60
PR42	317.00	317.00	317.00	221.90	317.00	47.55			31.70	237.75	6.49		0.60
R33	650.00	650.00	650.00	455.00	650.00	97.50			65.00	487.50		0.40	0.60
R34	600.00	600.00	600.00	420.00	600.00	90.00			60.00	450.00		0.40	0.60
R34C1	600.00	780.00	600.00	420.00	600.00	90.00			60.00	450.00		0.40	0.60
R35	550.00	550.00	550.00	385.00	550.00	82.50			55.00	412.50		0.40	0.60
R35C1	550.00	715.00	550.00	385.00	550.00	82.50			55.00	412.50		0.40	0.60
R35C3	550.00	715.00	550.00	385.00	550.00	82.50			55.00	412.50		0.40	0.60
R36	500.00	500.00	500.00	350.00	500.00	75.00			50.00	375.00		0.40	0.60
R36C1	500.00	700.00	500.00	350.00	500.00	75.00			50.00	375.00		0.40	0.60
R36C2	500.00	650.00	500.00	350.00	500.00	75.00			50.00	375.00		0.40	0.60
R36C3	500.00	600.00	500.00	350.00	500.00	75.00			50.00	375.00		0.40	0.60
R37	450.00	450.00	450.00	315.00	450.00	67.50			45.00	337.50		0.40	0.60
R37C1	450.00	650.00	500.00	350.00	500.00	67.50			45.00	337.50		0.40	0.60
R38	423.00	423.00	423.00	296.10	423.00	63.45			42.30	317.25		0.40	0.60
R39	397.00	397.00	397.00	277.90	397.00	59.55			39.70	297.75		0.40	0.60
R40	370.00	370.00	370.00	259.00	370.00	55.50			37.00	277.50		0.40	0.60
R42	317.00	317.00	317.00	221.90	317.00	47.55			31.70	237.75		0.40	0.60
R43	290.00	290.00	290.00	203.00	290.00	43.50			29.00	217.50		0.40	0.60

En cuanto a las zonas de aplicación se ha realizado la media del valor de repercusión, en función de las dos zonas a considerar (Zona Este y Casco Histórico) donde se puede producir un incremento del número de viviendas tal y como ya ha quedado justificado, es decir:



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

ZONA PONENCIA	VALOR DE REPERCUSIÓN €/M2
<b>ZONA ESTE</b>	
SANTA CLARA UR-TB-01	R33/R35 65/55
RETAMAR II UR-1	R36 50
CAPELLANÍA NORTE UR-EN-06	R35 55
ZAMBRANA UR-EN-04	R35 55
CHUMBERAS UR-EN-05	R35 55
NORTE CAPELLANÍA UR-EN-03	R35 55
URB. HISTÓRICAS	R35 55
VALOR REPERCUSIÓN MEDIO ZONA ESTE 56'66	
<b>CASCO HISTÓRICO</b>	
CALLEJONES EC-2 Y EC-3	R35 55
LA HUERTECILLA	R38 42'30
EL CORDOBÉS	R42 31'70
EL ALGARROBAL	R35 55
EL LIMÓN	R36 50
HUERTA ALTA UR-ES-01	R36 50
HUERTA NUEVA UR-ES-02	R36 50
VALOR REPERCUSIÓN MEDIO CASCO HISTÓRICO 47'71	

En resumen, en aplicación de todo lo anteriormente expuesto, la valoración de suelo quedaría de la siguiente forma:

$$\text{Valor de suelo (€/m2s)} = \text{VR (€/m2t)} \times \text{Edificabilidad (m2t/m2s)}$$

1.- Valor de suelo ZONA ESTE:  $56'66 \text{ €/m2t} \times 1'00 \text{ m2t/m2s} = 55'66 \text{ €/m2s}$ .

2.- Valor de suelo CASCO Hº:  $47'71 \text{ €/m2t} \times 1'00 \text{ m2t/m2s} = 47'71 \text{ €/m2s}$ .

Con estos datos, y volviendo al inicio de este informe, donde se ha justificado que la superficie a computar con destino a zonas verdes o espacios libres es de 122,81 m2s/viv, tendríamos los siguientes valores:

1. Valor de la compensación en la Zona Este por cada vivienda que se construya de más en aplicación del artículo 94:

$$122,81 \text{ m2s/viv} \times 55,66 \text{ €/m2s} = 6.835,60 \text{ €/viv}$$

2. Valor de la compensación en el Casco Histórico, (excluidas las áreas urbanas asistemáticas delimitadas en el PGOU Adaptado) por cada vivienda que se construya de más en aplicación del artículo 94:

$$122,81 \text{ m2s/viv} \times 47,71 \text{ €/m2s} = 5.859,27 \text{ €/viv}$$



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL



*Lo que se informa en Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital. Fdo. Jorge Castro Marín. Arquitecto Municipal. Fdo. Aurelio Atienza Cabrera. Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo.”*

Igualmente, consta en el expediente informe jurídico firmado por el Asesor Jurídico del Departamento de Urbanismo, D. Manuel González Lamothe, que textualmente se transcribe a continuación:

**“INFORME**

*Artículo 94 de la normativa del PGOU adaptado.*

*Se emite el presente informe, a petición del Jefe del Servicio de Urbanismo, en relación con determinados aspectos de la aplicación del artículo 94 de la normativa del PGOU.*

**Primero:** *El planeamiento urbanístico vigente en Alhaurín de la Torre es el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas mediante acuerdo municipal plenario de 09/07/09, publicado en el B.O.P. de 14/10/09.*

*El artículo 94 de la normativa urbanística adaptada preceptúa:*

*“Artículo 94. Número estimado de viviendas:*

*Es el número estimado de viviendas posibles a construir en un sector, unidad de ejecución o parcela. Dicho número estimado se obtiene por aplicación de las ordenanzas particulares de cada zona a la parcela o parcelas que correspondan del sector, actuación urbanística o unidad de ejecución.*

*En todas las fichas de los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución del planeamiento general vigente, el apartado de número máximo de viviendas en su caso queda sin efecto, debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas al igual que en todos los planeamientos que han desarrollado las NNSS y sus Modificaciones y que conforman el planeamiento general vigente.”*

*Vemos que en todos los sectores, actuaciones urbanísticas y unidades de ejecución del planeamiento general vigente, el número máximo de viviendas queda sin efecto, debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas. Es decir, que el número máximo de viviendas contenido en los planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle, se entienden como número estimado, pudiéndose, invocando el artículo 94, aumentar el número de viviendas en todo el planeamiento general vigente, siempre que se cumplan los parámetros urbanísticos de aplicación.*

*De acuerdo con el artículo 10.1.c.1) de la Ley 7/2002, los planes generales de ordenación urbanística deben contener una reserva de parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.*



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b> JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL
---	--	---





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MÁLAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

*El artículo 45 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico contiene las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, entre las cuales, en las letras c) y d) del apartado 1, establece:*

*“c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.”*

*Vemos que la legislación urbanística fija la superficie que el planeamiento ha de contener de espacios libres en función del número de habitantes y del número de viviendas, y cuando se redactaron los planes parciales de los diferentes sectores de planeamiento, dichas dotaciones se calcularon en función del número máximo de viviendas que se permitía construir en el sector en cuestión.*

*La aplicación del artículo 94 de la normativa modificado (por la cual lo que antes era número máximo de viviendas ahora es número estimado de viviendas, de manera que se puede exceder el número de viviendas en virtud del cual se calcularon las dotaciones), por la que se podría aumentar del número de viviendas sin aumentar en la misma proporción las zonas verdes, llevaría consigo la pérdida de proporcionalidad y calidad de las dotaciones públicas existentes en el municipio, lo que iría en contra no solamente de la legislación vigente, sino de la propia calidad de vida en el municipio.*

*Por tanto, el aumento de la densidad que puede resultar de la aplicación del artículo 94 de la normativa del PGOU, debe llevar aparejado un aumento de las áreas libres, para, de esa forma, mantener el equilibrio y la proporción dotacional alcanzado.*

*El artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico considera que las áreas libres deben tener una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Partiendo de esta superficie mínima que han de tener las parcelas de áreas libres, y dando por sentado que el aumento del número de viviendas ha de conllevar un aumento de las dotaciones, se pueden dar dos situaciones:*

- a) Que en el sector en cuestión haya suelo disponible para aumentar la superficie de áreas libres, respetando ese mínimo que ha de tener un jardín público.*
- b) Que no haya suelo disponible, o que la superficie de áreas libres a incrementar no llegue al mínimo que, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ha de tener.*



<p>CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a></p>	<p>FIRMANTE - FECHA JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---



En el primer supuesto se habría de llevar a cabo una innovación de planeamiento con la finalidad de calificar la parcela de terreno precisa para compensar el aumento de la densidad, circunstancia ésta que ya se ha producido como fue la aprobación definitiva de la Modificación 03/11 del sector UR-TA-03, que fue publicada en el B.O.J.A. de 8 de julio de 2013.

En el segundo supuesto, ante la imposibilidad de aumentar las dotaciones, habrá que compensar económicamente al municipio, para destinar ese dinero a la adquisición de terrenos dotacionales o a la mejora de las dotaciones existentes. Esa compensación habría de hacerse en cada caso mediante convenio urbanístico, siguiendo el procedimiento legalmente establecido, procedimiento cuyo análisis no corresponde al presente informe.

Por la Oficina Técnica Municipal se ha elaborado un informe de valoración en el que se cuantifica cuál es la superficie de espacios libres que se habría de incrementar por cada vivienda que se construyese de más sobre el número estimado, en cuánto se tasa el metro cuadrado de espacios libres, y qué importe habría que compensar económicamente por cada vivienda de más.

Constituye el objeto del presente informe la aprobación de la valoración contenida en el informe referido, y el importe que habrá de pagarse en compensación por cada vivienda que exceda del número estimado.

**Segundo:** Conviene resaltar que los ingresos resultantes de la sustitución de la cesión de suelo por su equivalente económico tienen la condición de ingreso del patrimonio municipal de suelo, y el Ayuntamiento deberá destinar el importe obtenido por las compensaciones económicas que en este informe se tratan, a la adquisición de terrenos destinado a espacios libres o a la mejora de las existentes, y quedarán afectados a una cuenta especial.

**Tercero:** El procedimiento a seguir para la aprobación de la fijación de la compensación económica es el recogido en los artículos 54 y siguientes de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se habrá de iniciar de oficio a propuesta del Sr. Alcalde.

El acuerdo de incoación, teniendo en consideración que puede afectar a una pluralidad indeterminada de personas, y en aplicación del artículo 83 de la Ley 39/2015, se publicará mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento, a fin de que cualquier persona pueda examinar el expediente.

El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.

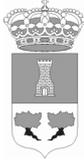
Por lo expuesto, se propone:

1º.- La incoación del procedimiento para la aprobación de los baremos por los que se determinará el importe económico que habrá de pagarse para compensar los terrenos de áreas libres que habría que incrementar por cada vivienda que se construya de más sobre el número estimado de viviendas, en el caso de que no se pudiese materializar en suelo dicho incremento.



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b> JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	EXPEDIENTE:: 2019A-00043 Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL
---	--	---





AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAURÍN DE LA TORRE  
(MALAGA)

Nº Entidad Local 01-29007-5  
C.I.F. P-2900700-B

EDIFICIO PUNTO INDUSTRIAL  
C.P. 29130  
TLF. 952 41 71 50  
FAX. 952 41 33 36

2º.- La publicación del acuerdo de incoación, que contendrá los informes emitidos por la Oficina Técnica Municipal, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento.

Alhaurín de la Torre, a la fecha referenciada digitalmente. El Asesor Jurídico: Fdo. Manuel González Lamothe”

Por todo lo anterior, se propone al Pleno Municipal la adopción del siguiente acuerdo:

1º.- La incoación del procedimiento para la aprobación de los baremos por los que se determinará el importe económico que habrá de pagarse para compensar los terrenos de áreas libres que habría que incrementar por cada vivienda que se construya de más sobre el número estimado de viviendas, en el caso de que no se pudiese materializar en suelo dicho incremento.

2º.- La publicación del acuerdo de incoación, que contendrá los informes emitidos por la Oficina Técnica Municipal, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento.

Desde esta Alcaldía se dicta la presente propuesta de resolución para que por el Pleno Municipal, si así se considera, sea aprobada la misma.

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital. El Alcald. Fdo. Joaquín Villanova Rueda”

Lo que se hace público para que, en el plazo de 20 días, pueda ser examinado el expediente, y presentadas las alegaciones procedentes. El examen del expediente podrá realizarse en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento, en horario de 9,30 a 14,00 horas.

En Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada en la firma digital.

El Alcalde  
Fdo. Joaquín Villanova Rueda



CVE: 07E30008D86900Y7S2R2O4I0W3 URL Comprobación: <a href="https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion">https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2019A-00043
	JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 26/02/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/02/2019 21:26:18	Fecha: 07/02/2019 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

