

el servicio de Correos y no habiéndose podido practicar por estar los destinatarios ausentes del último domicilio conocido en el expediente, se comunica a los interesados que podrán comparecer, en el plazo de 15 días, ante la Dirección General de Inspección, sita en Avda. Diego Martínez Barrio, 10, de Sevilla, para la notificación del contenido íntegro de la citada Resolución.

Sevilla, 5 de agosto de 2011.- La Directora General, Rosa Urioste Azcorra.

*ANUNCIO de 28 de julio de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 3 de marzo de 2009, y la Resolución de 7 de junio de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización «Sector PEEL» del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga).*

Expte. EM-TRR-49.

Para general conocimiento, esta Delegación Provincial hace público el contenido de:

1.º Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 3 de marzo de 2009, por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan de Sectorización para el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable No programado del PGOU de Torremolinos (Málaga)-Sector PEEL (Expte. EM-TRR-49) (Anexo I Texto del Acuerdo).

2.º Resolución de la Delegación Provincial, de 7 de junio de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexos II y III).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de los documentos reseñados y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I, II y III, respectivamente, previa inscripción y depósito del Plan de Sectorización para el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable No programado del PGOU de Torremolinos (Málaga)-Sector PEEL, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, (número de registro 4812), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Torremolinos (Tomo 1 de la Sección de Planeamiento, folio núm. 27).

#### ANEXO I

##### TEXTO DEL ACUERDO

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/02/2009 celebrada el 3 de marzo de 2009, adopta el Acuerdo:

Asunto: Plan de Sectorización para el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable No programado del PGOU de Torremolinos (Málaga)-Sector PEEL (Expte EM-TRR-49).

##### ANTECEDENTES

Primero. Con fechas 16 de enero y 8 de marzo (documentación complementaria para adjuntar a la anterior) de 2007, tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas

y Transportes (actual DP Vivienda y Ordenación del Territorio, Decreto 239/2008, de 13 de mayo), documentación técnica y administrativa remitida por el Ayuntamiento de Torremolinos relativa al Plan de Sectorización del Sector PEEL, promovido por Peel Developments España, SA, para su aprobación definitiva conforme al artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Tiene por objeto el cambio de categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado. El sector tiene una superficie total de 144.485,55 m<sup>2</sup> para usos comercial y hotelero.

Segundo. Con fechas 16.4.07 (registro núm. 20668) y 18.4.07 (registro núm. 21180), se recibe en la Delegación Provincial informe emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

Tercero. Con fecha 19.4.2007 (salida núm. 16191), se requiere al Ayuntamiento de Torremolinos para que complete el expediente aportando los informes sectoriales requeridos y corrija las deficiencias técnicas recogidas en el informe técnico de subsanación de 13.4.07.

Cuarto. Con fecha 18.7.2007 (registro núm. 39364), tiene entrada nueva documentación remitida por el Ayuntamiento en respuesta al requerimiento, sin aportarse los informes sectoriales requeridos.

Quinto. Con fecha 7.12.2007 (salida núm. 46106), se reitera al Ayuntamiento de Torremolinos que debe completar el expediente ya que no se han aportado los informes sectoriales requeridos y subsanar las deficiencias indicadas con fecha 19.4.07.

Sexto. Por Decreto de la Alcaldía de 5.2.08, se ordena la publicación del Plan de Sectorización, incluido el articulado de sus normas, y su correspondiente inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, al considerarse aprobado por silencio administrativo, siendo publicado su anuncio de 13.2.08, en el BOP núm. 42, de 29.2.08 y en el BOJA núm. 66, de 4.4.08.

Séptimo. Con fecha 26/03/08 (salida núm. 10832), se remite a la Dirección General de Urbanismo, por parte de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, informe-propuesta de impugnación jurisdiccional relativo al citado Decreto de la Alcaldía de Torremolinos. Con fecha 9.4.08 (salida núm. 13495), se remite a la Dirección General de Urbanismo información complementaria solicitada mediante fax de 7.4.08 y relativa a la propuesta de impugnación.

Octavo. Con fecha 11.4.08 (registro núm. 31178), tiene entrada en la Delegación Provincial escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo en el que solicita información necesaria para el estudio de la propuesta de impugnación jurisdiccional.

Noveno. Con fecha 8.5.08 (registro núm. 35972), tiene entrada en la Delegación Provincial documentación remitida por la Dirección General de Urbanismo relativa al acuerdo del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 23 de abril de 2008 por el que se autoriza al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía para la impugnación jurisdiccional del Decreto de la Alcaldía, de 5 de febrero de 2008, que ordena la publicación del Plan de Sectorización y Resolución de la Dirección General de Urbanismo instando la impugnación.

Décimo. Con fecha 10.2.09 (registro núm. 5307), tiene entrada en la Delegación Provincial documentación remitida por el Ayuntamiento relativa al informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental de la

Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y al informe de la Cuenca Mediterránea Andaluza de la Agencia Andaluza del Agua.

## VALORACIÓN

El Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio emite informe técnico de fecha 26.2.2009 estimando viable la propuesta contenida en el Plan de Sectorización en los siguientes términos:

### INFORME TÉCNICO

#### VALORACIÓN TÉCNICA

A la vista de la nueva documentación, se observa lo siguiente:

##### 1. Alcance del Plan de Sectorización

El Informe 6-2009-F sobre capacidad de los Planes de Sectorización para innovar los Planes Generales de Ordenación Urbanística, con fecha de emisión 9.2.2009, evacuado por la Letrada del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía para la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, realiza las siguientes consideraciones:

Primera. Los Planes de Sectorización constituyen una novedad incorporada por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, incluidos dentro del Planeamiento general junto a los Planes Generales de Ordenación Urbana y los Planes de Ordenación Supramunicipal.

Recuerda su función, en cierta forma, a los desaparecidos Programas de Actuación Urbanística (PAU), ya que su misión es cambiar la clasificación del suelo convirtiendo en suelo urbanizable sectorizado u ordenado aquel suelo que anteriormente se calificaba como urbanizable no sectorizado. El objetivo principal de estos planes, tal y como recoge el artículo 12.1 de la LOUA es «innovar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por estos».

En el régimen anterior a la LOUA, el suelo urbanizable no programado estaba sujeto a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable en tanto no fuera aprobado un programa de actuación urbanística o el Instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable (art. 188 del TR de 1992, con vigencia en Andalucía por la Ley 1/1997).

Estos Programas de Actuación Urbanística, conforme al artículo 82 del mismo texto legal, tenían como finalidad la realización de unidades urbanísticas integradas y habían de contener como determinaciones, el desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito, el trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y otros servicios que se previeran, así como la división del territorio para el desarrollo en etapas a través de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Ahora bien, la LOUA establece una nueva caracterización del suelo (urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado), artículos 44 y siguientes, y, en este particular como en otros, sus disposiciones son de aplicación íntegra, inmediata y directa «cualquiera que sea el planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia» (disposición transitoria primera de la LOUA).

Por lo que en suelo urbanizable, el PGOU y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal establecerá en esta clase de suelo todas o alguna de las categorías siguientes: suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado.

La LOUA no establece una equiparación entre las antiguas y nuevas categorías de suelo, pero como señala la sentencia del TSJ de Andalucía de fecha 14 de noviembre de 2008 «han de ser las características de diseño y las determinaciones que del suelo se hayan hecho en el PGOU aprobado con anterioridad a la LOUA las que han de marcar la pauta a la hora de integrar los antiguos suelos en las nuevas categorías. Y en este proceso cobra vital importancia la disposición transitoria segunda, a cuyo tenor los PGOU que hayan sido aprobados antes de la LOUA conservan su vigencia y ejecutividad pero respecto de su interpretación y aplicación se establece que aquellas determinaciones que fueran contrarias a la LOUA serán inaplicables y las que no lo fueren se habrán de interpretar conforme a la misma».

De ello resulta, que el suelo clasificado antes de la LOUA como urbanizable no programado en la medida en que se pudiera equiparar al actual suelo urbanizable no sectorizado, precisa de un plan de sectorización para adquirir la condición de urbanizable sectorizado u ordenado y el alcance de dicho plan de sectorización es el que establece el artículo 12 de la LOUA y no el previsto para los PAU en la legislación anterior, al tener aquel ya un régimen propio en la LOUA.

Segunda. Por todo ello, podemos concluir que los Planes de Sectorización, tal y como se regulan en el artículo 12 de la LOUA, forman parte del planeamiento general a diferencia de los Programas de Actuación Urbanística cuyo fin era «el desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística» y su objetivo es cambiar la categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, pudiendo para ello innovar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementar la ordenación establecida por los mismos.

##### 2. Documentación.

Deberá cumplimentarse el apartado relativo a los compromisos y garantías para la urbanización, recogidas en el artículo 12.4.e) de la LOUA.

##### 3. PGOU de Torremolinos.

Según los propios planos del estudio hidrológico y de delimitación que se han aportado, el arroyo Nacimiento discurre en algunos tramos por el interior del Sector. Debe delimitarse el dominio público hidráulico y servidumbres. También debe incluirse en el documento técnico las medidas de encauzamiento y protección que tengan que adoptarse en el planeamiento de desarrollo.

Las modificaciones expresadas de los sistemas generales viarios exteriores al área de planeamiento, unión de la glorieta del turista con la autovía, trazado y sección de la calle Costa Rica, acceso norte del Palacio de Congresos y trazados y unión de otros sistemas viarios a esta calle, deberán ser motivos de un expediente distinto a este Plan de Sectorización.

##### 4. Informes sectoriales.

Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

En informe aportado el 10.2.2009, el Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Cuenca Mediterránea Andaluza dice literalmente que «el informe emitido por el Servicio Encargado el 21 de noviembre de 2006 (existente en el expediente y del que se adjunta copia), en relación con la estimación de deslinde del Arroyo del Nacimiento en un tramo de 700 m. de largo, a su paso por los Sectores "PEEL-Torremolinos" y "SUP-R-1.14", en el término municipal de Torremolinos (Málaga), se considera por este Organismo suficiente para el desarrollo de las figuras de planeamiento de los sectores afectados».

No obstante, el informe requerido y reiterado en los informes técnicos anteriores no estaba referido únicamente al

asunto de deslinde del Arroyo del Nacimiento sino también al establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas sobre las nuevas demandas de recursos hídricos. En cualquier caso, podría interpretarse que dado que el suelo sobre el que está interviniendo el Plan de Sectorización ya se encuentra clasificado como suelo urbanizable en el PGOU vigente y que éste fue evaluado por la Confederación Hidrográfica y los organismos responsables del suministro de agua en el municipio de Torremolinos, este informe podría no ser necesario en este expediente, según se establece en el último párrafo del citado artículo.

#### Informe de Carreteras.

En el informe recibido el 10.2.2009, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en referencia al Plan de Sectorización y al Plan Parcial que lo desarrolla, dice textualmente que «informa favorablemente ambos planes presentados, si bien la conexión del nuevo vial con la nueva glorieta del enlace 227 de la Autopista de Peaje AP-7, deberá de ser objeto de expediente independiente, para lo cual deberá presentarse en la Unidad de Carreteras de Málaga, proyecto redactado por Técnico Competente y visado por su Colegio Profesional, para su autorización si procede por este Organismo».

#### Informe de Medio Ambiente.

Con fecha 8.3.07, se remite escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el que se considera que el Plan de Sectorización de referencia no está sujeto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, que estaba previsto en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, ya que dicho sector de suelo urbanizable fue objeto de evaluación en la aprobación de plan general vigente y una vez comprobado que, según la documentación aportada, su desarrollo no afecta a nuevos sistemas generales ni a la clasificación de suelo no urbanizable en el sentido del epígrafe 20 del Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.

#### Informe de Comercio.

Con fecha 18.4.07, se recibe informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, analizando la congruencia con el Plan Andaluz de Orientación Comercial de las propuesta de planeamiento urbanístico que prevean localización de un gran establecimiento comercial o dispongan sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso. En cualquier caso deberán solicitarse las licencias comerciales que sean preceptivas para la instalación de cualquier gran establecimiento comercial en Andalucía.

#### 5. Conclusiones.

Tras el análisis completo del expediente, los informes sectoriales emitidos, y las consideraciones aportadas por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, puede considerarse viable este expediente.

No obstante, deben cumplimentarse y llevarse a cabo los aspectos recogidos en este informe relativos a la delimitación gráfica del dominio público hidráulico y servidumbres, los compromisos y garantías para la urbanización, recogidas en el artículo 12.4.e de la LOUA.

Igualmente, debe quedar claro que cualquier determinación que afecte a viales situados fuera del sector no son motivo de este expediente, siendo necesario para su futura adecuación a las determinaciones recogidas en este Plan de Sectorización que pudieran afectarles, el inicio de un expediente independiente.

## VALORACIÓN JURÍDICA

### TRAMITACIÓN

En la tramitación administrativa municipal se incluyen los siguientes documentos:

a) Acuerdo del Pleno de 29.8.06 de aprobación inicial del Plan de Sectorización según certificado de Secretaría de 13.9.06.

b) Documentos que justifican el sometimiento del expediente al trámite de información público mediante exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, publicación en el BOP núm. 197, de 16.10.06 y en el «Diario Sur» de 20.10.06.

c) Certificado de Secretaria de 28.11.06 en el que consta la presentación de 3 escritos de alegaciones.

d) Acuerdo de desestimación de las alegaciones y aprobación provisional de 8.1.07, según certificado de Secretaría de 11.1.07.

e) Incorporación de los informes sectoriales que se mencionan en el informe del Servicio de Urbanismo de 23.2.09, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1.2.<sup>a</sup> de la LOUA.

En la tramitación del expediente se han seguido las reglas previstas en el artículo 32 de la LOUA, precepto que regula la tramitación de los instrumentos de planeamiento, aplicable a los planes de sectorización, sin perjuicio de las específicas contenidas en el artículo 12 del mismo texto legal. El apartado 1, regla 3.<sup>a</sup>, del artículo 32 de la LOUA indica que «la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren...».

Cuando no se aprecie deficiencia documental alguna, el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva podrá adoptar cualquiera de las decisiones previstas en el artículo 33.2 de la LOUA.

### COMPETENCIA

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización se atribuye a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 13.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 12, de 20.1.2009), en relación con el artículo 31.2.B) a) de la LOUA.

Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 525/2008, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición transitoria única apartado 1 «Procedimientos en tramitación».

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, previas deliberaciones y aclaraciones que constan en acta, en plazo para resolver y notificar, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

## R E S U E L V E

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) LOUA el Plan de Sectorización del Sector PEEL del PGOU de Torremolinos (Málaga), según el documento de fecha julio 2006, aprobado provisionalmente el 8 de enero de 2007, debiendo cumplimentar y subsanar los aspectos recoge-

dos en el informe del Servicio de Urbanismo de 26 de febrero de 2009 relativos a:

a) La delimitación gráfica del dominio público hidráulico y servidumbres.

b) Los compromisos y garantías para la urbanización, recogidas en el artículo 12.4.e) de la LOUA.

Lo anterior con las indicaciones contenidas en los informes sectoriales emitidos y con indicación expresa de que cualquier determinación que afecte a los viales situados fuera del sector no son objeto de este expediente, siendo necesario para su futura adecuación a las determinaciones recogidas en este Plan de Sectorización que pudieran afectarles un expediente independiente.

2.º Notificar la Resolución adoptada al Ayuntamiento de Torremolinos y a los que aparezcan como interesados en el procedimiento y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, supeditando el registro y publicación al cumplimiento y subsanación de los aspectos indicados en el apartado anterior.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 9 de marzo de 2009, La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección Urbanismo. Fdo. Josefa López Pérez.

## ANEXO II

### TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Expte.: EM-TRR-49.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2009, se dicta Resolución en los siguientes términos:

Con fecha 3 de marzo de 2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA el Plan de Sectorización del Sector PEEL de Torremolinos (Málaga), supeditando el registro y publicación al cumplimiento y subsanación de las determinaciones contenidas en el Apartado 1.º de dicho Acuerdo, a saber:

a) La delimitación gráfica del dominio público hidráulico y servidumbres.

b) Los compromisos y garantías para la urbanización, recogidos en el artículo 12.4.e) de la LOUA.

Con fecha 27.3.2009 (reg. entrada núm. 12709), el Ayuntamiento de Torremolinos aporta la documentación que cumple el apartado a), y el b) con documentos aportados el 9.3.2011 (reg. entrada núm. 2752).

Vistos los antecedentes expuestos, en ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

## RESUELVO

1.º Proceder a la inscripción y depósito del citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas del Plan de Sectorización para el desarrollo del sector del Suelo Urbanizable No Programado del PGOU de Torremolinos «Sector PEEL».

El Plan de Sectorización «Sector PEEL», podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 7 de junio de 2010 El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Fdo. Enrique Benítez Palma.

## ANEXO III

### NORMAS URBANÍSTICAS

### MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### CRITERIOS, OBJETIVOS Y FINALIDAD DE LA ORDENACIÓN

La finalidad estructural y primaria de este Plan es consolidar y articular el territorio del borde norte de la ciudad según los ejes principales de actividad en proceso de estructuración. Para ello la ordenación estructural adopta los siguientes criterios y objetivos específicos:

1.º Trazar y dimensionar el sistema general viario racionalizando y ampliando la capacidad de las vías que están actualmente en servicio, para adaptarlas tanto a las necesidades derivadas de las previsiones de uso comercial, hotelero y de servicios, como a la consolidación y complementación de la estructura urbana de esta parte de la ciudad. A tal fin, y según se describe con detalle más adelante, la directriz principal del vial de acceso a Torremolinos desde la Autopista A-7 (calle Costa Rica) que atraviesa los terrenos objeto de la ordenación y pasa hacia la ciudad bajo la Avenida Manuel Fraga Iribarne al sur de la Glorieta del Turista, se modifica para conectar directamente con dicha Glorieta, decisión que se complementa con el rediseño del conjunto del sistema de accesos y distribución de tráfico en estos terrenos y su entorno próximo.

Este eje de penetración desde la Autopista, que es ya la calle de titularidad municipal denominada Costa Rica, se transformará así en avenida urbana.

2.º Complementar el eje descrito de penetración desde la Autopista A-7, actual calle Costa Rica, con una supermalla de vías locales de gran capacidad, formando una red de vías aproximadamente rectangular, que contribuya (conjuntamente con el sector colindante R.1-14) a organizar y estructurar los suelos comprendidos entre la Circunvalación de Torremolinos y la Autopista A-7. La actuación queda así delimitada por viales compatibles con las opciones de malla viaria que se están considerando por la Revisión del Plan General.

3.º Potenciar las sinergias y complementariedades entre el Palacio de Congresos y los usos a implantar aquí: hotelero, comercial y terciario, en su conjunto y por cada par de usos (Hotel-Congresos, Hotel-Centro Comercial y Centro Comercial-Congresos) asignando al primer par la cúspide jerárquica de este sistema de relaciones.

Para ello, de acuerdo con lo ya establecido en el Convenio Urbanístico, se da al planeamiento de desarrollo la indicación de situar el uso hotelero en colindancia con el Palacio de Congre-

sos, facilitando la conexión o vinculación directa entre ambos. La ordenación deberá además establecer condiciones que faciliten la permeabilidad entre el hotel y la zona comercial y de servicios, organizando el sistema de relaciones funcionales en superposición transversal al sistema de la accesibilidad primaria.

4.º Apoyar la composición del orden urbano en las cualidades morfológicas e iconográficas del lugar. En este caso, la continuidad física y visual del viario con los itinerarios que discurren por el entorno de los Manantiales y se adentran en la Sierra, al otro lado de la autopista A-7 –continuidad que la Revisión del Plan General se propone mantener– aconseja al planeamiento de desarrollo la disposición axial de las áreas libres de parques y jardines en torno al eje de acceso, para facilitar la conexión del núcleo urbano con la Sierra a través de áreas verdes y espacios libres.

5.º Delimitación de un único sector que incluye los suelos destinados a Sistemas Generales Viario y de Espacios Libres, siendo este el criterio más adecuado a las dimensiones del ámbito considerado en su relación con la distribución de la propiedad del suelo y con la de los aprovechamientos a uno y otro lado del vial general, que atraviesa dicho ámbito de norte a sur dividiéndolo en dos subsectores desiguales en superficie, que complicarían innecesariamente la gestión y ejecución del planeamiento de desarrollo si se segregasen como dos sectores.

#### JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE CATEGORÍA DEL SUELO

##### 1. El proceso de ocupación de suelo.

El Plan General de 1996 clasificó Suelo Urbanizable Programado en extensión de 268 ha, organizadas en 13 sectores para el primer cuatrienio, y 7 para el segundo.

El Suelo Urbanizable No Programado se limitaba en el Plan General a un único sector de unas 14 ha, el que es objeto de este Plan de Sectorización.

En desarrollo del Plan General se han aprobado definitivamente 14 Planes Parciales, y 3 están en tramitación; lo que equivale a que solo 3 de los 20 programados no han presentado el Plan Parcial a trámite. Como en marzo de 2003 se aprobó definitivamente la Modificación del PGOU que introducía un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado (el R.1-14), son pues 4 los sectores (de 21) que no han iniciado su desarrollo.

En síntesis numérica, si incluimos también en la totalidad del suelo urbanizable clasificado por el Plan General vigente el único sector de suelo no programado (el que nos ocupa aquí, de 14 ha), tendremos que la extensión de suelo urbanizable clasificada es de 2.405.800 m<sup>2</sup>s. De ella se ha desarrollado mediante Planes Parciales una extensión de 2.277.900 m<sup>2</sup>s, quedando por desarrollar 127.900 m<sup>2</sup>s, equivalente al 5,32% del suelo urbanizable clasificado.

Resulta de ello evidente, en cualquier estrategia de ocupación de suelo y desarrollo urbano, la oportunidad de sectorizar el único ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, habiendo además transcurrido ya más de dos cuatrienios de programación.

La contundencia de las cifras y el grado de agotamiento del suelo que muestran, legitiman también la oportunidad de esta sectorización anticipada a la terminación y tramitación de la Revisión del Plan General, ahora en curso. Una espera a la aprobación definitiva del nuevo Plan General provocaría una carencia traumática de suelo, contraria a un proceso razonable de ocupación y aplicación del planeamiento a su finalidad de regulación del crecimiento urbano.

En una estrategia de localización y estructuración urbana, resulta que en los diez años de desarrollo del Plan General el borde norte de la ciudad, articulado por la circunvalación de la carretera nacional, ya hoy convertida en avenida urbana, se ha ido consolidando como eje de servicios y actividades terciarias, recreativas y dotacionales.

La evidencia de este avanzado proceso de urbanización y agotamiento del suelo programado en 1996, y su reconocimiento objetivo por las Administraciones públicas del urbanismo, la aporta el cambio de categoría de los suelos situados inmediatamente al norte y al exterior de los que son objeto de esta actuación. El cambio de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado se produjo en el sector más exterior denominado R.1-14 mediante modificación del Plan General acordada por la CPOTU de Málaga el 26 de marzo de 2003. Por tanto, desde el punto de vista de la secuencia de incorporación de suelos al proceso urbanizador, esto es, de programación del desarrollo, como también desde una consideración topológica del modelo urbano, y su reconocimiento administrativo, resulta obviamente justificado el cambio de categoría del suelo aquí promovido.

Se daría de otro modo la circunstancia, contraria a la lógica territorial de ocupación y evolución del suelo, de generarse en esta posición estratégica y nodal un alveolo vacante y en expectativa, cuando se van a desarrollar suelos sectorizados más al exterior, que resultarían en discontinuidad estructural con la ciudad.

Obsérvese que, en el conjunto de los suelos ya urbanos y programados del amplio entorno territorial, entre la Avenida de Circunvalación y la Autopista A-7, este sector ocupa la posición central entre las dos implantaciones primigenias del borde equipado de Torremolinos: el Palacio de Congresos y el Parque Acuático; así como se sitúa en el entronque de los dos ejes de actividad: la calle Costa Rica (penetración desde el exterior) y la avenida M. Fraga (borde del consolidado central).

2. Coherencia de la sectorización con las estrategias para la utilización del suelo.

El ámbito que se categoriza y se incorpora al modelo territorial constituye el lugar de conexión de la ciudad de Torremolinos con la arteria básica territorial de la aglomeración de Málaga y de la Cosa de Sol: la Autopista A-7. La incorporación de estos suelos al modelo territorial se hace coincidiendo con el inicio de la construcción de la Hiperronda de Málaga, en su enclave de conexión con la A-7, esto es, en el primer enlace costero y turístico de la nueva vía regional y, a escala intermunicipal, nueva conexión al Aeropuerto.

La coherencia de esta propuesta, además de evidente ha sido estudiada y refrendada analítica y propositivamente por los trabajos de Avance y revisión –en marcha– del Plan General de Torremolinos.

La adecuación entre la actividad terciaria que se propone implantar en el lugar y la estructura viaria territorial, ha sido tratada y establecida en el Estudio de Movilidad e Impacto de Tráfico realizado para verificar la corrección de los tráfico y la distribución de la movilidad que se van a generar, que se incorpora como Anexo IV a esta Memoria.

Y los parámetros que inciden en la sostenibilidad de los usos y actividades a implantar han sido estudiados y valorados en el Informe Sectorial Ambiental que se incorpora como Anexo III a esta Memoria.

#### DESCRIPCIÓN DE LA SECTORIZACIÓN Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA, Y SU INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU

##### 1. Relaciones con el territorio y con la ciudad.

El ámbito que se ordena contribuirá a conformar la ciudad de Torremolinos y se sitúa en posición cualificada dentro de la conurbación de la Costa del Sol Occidental. Al pie de la Circunvalación de Torremolinos –a menos de 15 km de Málaga– entre el Palacio de Congresos y el Acupark de Torremolinos, el límite exterior de ámbito, el noroeste, queda a 350 metros de la autopista A-7 y se conecta directamente con ella a través de la vía de enlace (calle Costa Rica) que lo atraviesa conectando la A-7 con el centro urbano de Torremolinos mediante paso inferior bajo la Avenida de Manuel Fraga Iribarne, en las proximidades de la Glorieta del Monumento al Turista.

El acceso regional a este ámbito es el que aporta la autopista A-7, en tanto que la conexión con el entorno próximo se apoya en la Circunvalación, ampliándose y diversificándose con el nuevo viario que traza este Plan de Sectorización mediante los siguientes elementos del Sistema General Viario:

1) Penetración desde la Autopista A-7 (calle Costa Rica), que se obtiene mediante rediseño de la actual, consistente en conexión directa del enlace de la A-7 con la Glorieta del Turista y duplicación de la sección del mismo, pasando de dos carriles y 7 metros, a cuatro carriles de 3,50 m. cada uno, y mediana, con una sección total sin aceras de 16 m.

Este cambio de sección se aplicará por el Ayuntamiento a toda la longitud de esta vía entre ambos corredores territoriales (autopista y circunvalación), extendiéndose por tanto más allá de los límites del ámbito de este Plan, en el tramo correspondiente al Sector R.1-14, coordinándose ambos sectores para garantizar la coherencia del conjunto, que no sólo exige la necesaria continuidad de esta vía sino también la correcta coordinación del resto de las infraestructuras comunes, según se expone en los correspondientes capítulos sobre redes de infraestructuras y servicios.

2) Vial suroeste, resultante de ajustes de sección y trazado del actual vial de acceso al Acuapark (calle Cuba).

2. La coordinación con el sector colindante R.1-14.

La semejanza de los destinos de los sectores PEEL y R.1-14, así como el hecho de que han de coordinar todos los sistemas técnicos e infraestructurales, hace obligada la compatibilidad de ambos en todas las etapas de planeamiento y ejecución: concepto emprendedor, planeamiento parcial, proyectos de urbanización, concepción ambiental y paisajística, y ejecución. Mediante convenio entre ambas iniciativas privadas, se garantizará la suficiente coordinación y compatibilidad de los sistemas infraestructurales. El necesario principio de coordinación de servicios se establece en este Plan de Sectorización para la concepción de sus redes infraestructurales. Para ello, en los planos de las redes de todos los servicios técnicos se indica, aunque con carácter no vinculante para el planeamiento de desarrollo, el viario local, concebido para hacer posible la continuidad de las redes y el cierre de los anillos, cuando corresponde, entre los sectores Peel y R.1-14.

3. Los elementos del Sistema General Viario.

Como ya se ha dicho, el Sistema General Viario que se dispone ajusta la traza del preexistente, que es de concepción carretera, para adecuarla a su nueva función e imagen en la estructura de la ciudad, y para mejorar su capacidad de interconexión. El nuevo Sistema propuesto consiste básicamente en una arteria que conecta la autopista A-7 con Torremolinos, atravesando el ámbito que se ordena, para conectar la autopista y los territorios norte con el casco urbano de Torremolinos en la Glorieta del Monumento al Turista.

Esta vía –la calle Costa Rica– consta actualmente de dos carriles, uno para cada sentido de circulación, y tiene una sección útil de 9 metros de anchura.

La incorporación de esta pieza territorial a la estructura urbana y la implantación de los usos comerciales y hotelero que se propone exigen una mayor capacidad de canalización de tráfico, y una más adecuada y nítida jerarquización de las vías. Para ello, y de acuerdo con las previsiones del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, se ha dispuesto el eje de acceso y enlace entre los corredores territoriales (A-7 y Circunvalación) ajustando parcialmente el trazado de la actual calle Costa Rica en su recorrido interior al territorio que se ordena, manteniendo su traza entre el nudo de enlace con la A-7 y el límite norte de aquél, es decir en su recorrido por el límite oriental del Sector R1-14.

La modificación del trazado actual ha consistido, básicamente, en una inflexión del eje hacia el este para conectar directamente con la Glorieta del Turista, sin suprimir la conexión

con la calle Cuba, que encamina los flujos hacia el Acuapark y el Oeste de Torremolinos.

La actual calle Cuba se define también como Sistema General, y se duplica su sección.

El ámbito del Sistema General Viario así definido tiene una superficie de 20.402,18 metros cuadrados.

Las características de la sección transversal de las vías del Sistema General descritas son las siguientes:

A) Eje principal de acceso (nueva calle Costa Rica).

Se traza con cuatro carriles (dos por cada sentido) de 3,50 metros cada carril, y mediana de 2 metros de ancho con carriles adicionales de entrada y salida desde o hacia el vial sureste, así como para entrada y salida a las áreas de aparcamiento bajo rasante del subsector suroccidental, que se destina al emplazamiento del Centro Comercial y de Servicios. Dispone de aceras de 4 metros de anchura.

B) Vía Sureste (calle Cuba).

Este Plan modifica parcialmente la actual conexión entre la vía de servicio de la Avenida de Manuel Fraga Iribarne (calle Cuba) y la nueva calle Costa Rica. En el vértice sur del ámbito se dispone una glorieta de dos carriles, con diámetros de 20 metros (isleta) y 40 metros (exterior), que resuelve el enlace con la calle local del borde suroeste del Sector.

Su sección es variable: en su tramo sudoccidental, entre la glorieta del vértice sur y el paso bajo la Avenida, tiene tres carriles de 3,5 metros, dos para la dirección SE-SO y uno para su contraria, que con la colindante forma el par que resuelve la circulación en ambas direcciones –separadas por la mediana– por el paso bajo la Avenida.

Los otros dos carriles SE-SO se mantienen en toda la longitud de la vía y conectan con la calle Costa Rica.

Se disponen acerados de 4 y 2 metros de anchura.

4. Los Sistemas Generales de Parques y Espacios Libres Públicos, y de Servicios Técnicos.

Están formados por los suelos ambiental y paisajísticamente adscritos a la Circunvalación de Torremolinos, entre esta y el Palacio de Congresos, actualmente de titularidad municipal, procedentes de espacios residuales de antiguas expropiaciones del MOPU para viales territoriales. Estos suelos estaban hasta ahora destinados a instalaciones técnicas de abastecimiento de agua, y ajardinados de hecho en la parte no ocupada, sin haber sido hasta ahora objeto de calificación, ni asignación de destino ni uso por el planeamiento. En este Plan de Sectorización se ordenan, adscribiendo la parte requerida para servicios al Sistema General de Servicios Técnicos, y la mayor parte de los suelos al Sistema General de Parques. La superficie del primero (S.G. Servicios Técnicos) es de 582,55 m<sup>2</sup>. y la de Parques 6.931,96 m<sup>2</sup>.

En cuanto que la exacta delimitación del Sistema Técnico, predimensionado en este Plan en 582,55 m<sup>2</sup>, solo podrá establecerse en su proyecto correspondiente, por razón de la complejidad hidráulica de la instalación, se entenderán la forma y la localización aquí definidas como indicativas. Ambas, forma y localización en relación con el espacio de parque, podrán ser ajustadas y alteradas en el Plan Parcial de desarrollo y en el Proyecto de Urbanización por razones técnicas, a condición de no disminuir la superficie del área de parque que envuelve al sistema técnico, ni perjudicar su adecuado ajardinamiento e imagen.

5. El Sector: usos globales e intensidades.

El suelo destinado a los Sistemas Generales queda delimitado según se ha descrito en el epígrafe anterior. Dicha delimitación divide el territorio que se ordena, en el que se han de emplazar los usos hotelero, comercial y terciario, el viario y los equipamientos locales, en las dos áreas o subsectores que se describen a continuación:

1.<sup>a</sup> El subsector noreste, comprendido entre la nueva calle Costa Rica y el Palacio de Congresos. Tiene una dimensión superficial de 24.571,69 metros cuadrados. De acuerdo con el Convenio Urbanístico que desarrolla este Plan, en él habrán

de emplazarse los 16.949,26 metros cuadrados de techo de uso hotelero.

2.<sup>a</sup> El subsector noroeste, comprendido entre la nueva calle Costa Rica y el Parque Acuático, con una superficie de 91.997,17 metros cuadrados. En él, y en cumplimiento del Convenio han de localizarse los 49.950,88 metros cuadrados de techo de uso comercial y de servicios.

La asignación y distribución espacial de los usos pormenorizados se confía al Plan Parcial de desarrollo de éste Plan de Sectorización, debiendo entenderse que la preconfiguración de localización arriba descrita que deriva del Convenio Urbanístico es, en esta figura de planeamiento de sectorización, todavía indicativa.

En este Plan de Sectorización se establece la siguiente asignación de usos:

Uso global (o dominante en la nomenclatura del PGOU):	Terciario Comercial
Uso complementario:	Hotelero
Usos compatibles:	Hostelería, Recreativo, Asistencia Sanitaria, Cultural y Equipamiento.
Espacios libres públicos y parques.	
Dotaciones públicas.	
Viaro y aparcamiento.	

Todos ellos aplicados de acuerdo con las definiciones y determinaciones del artículo 62 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Torremolinos.

La intensidad, para todos los usos excepto el de equipamiento público, es de 66.900,14 m<sup>2</sup> edificables. Equivale a una edificabilidad media sobre el ámbito del Plan de Sectorización de 0,55 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, que resulta semejante a la establecida en los territorios, incluso más exteriores y de mayor altimetría, del entorno, y apropiada a las actividades previstas para el área.

#### 6. Fijación del aprovechamiento medio del ámbito.

De acuerdo con el artículo 59, apartado 3 de la LOUA «se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos».

Para la determinación del aprovechamiento medio aplicamos el artículo 60, apartado a) de la LOUA: «En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos».

Para referir la totalidad de los aprovechamientos –objetivo y subjetivo– al uso característico es de aplicación el artículo 61 que en sus diversos apartados prescribe:

1. El establecimiento, por «El Plan General de Ordenación Urbana y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización...» de un coeficiente «que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial».

2. En caso de previsión dentro de un área de reparto, de «usos o, en su caso, tipologías diferenciadas, que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias».

3. La subordinación del «instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada...» a los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, para la fijación o concreción de «la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado».

La aplicación de los coeficientes de ponderación de usos del Plan General vigente (punto 4.1 del Programa de Actuación) conduce a una correlación entre el valor del uso hotelero –que habría que incluir en el concepto de equipamiento privado– y el comercial, de

$$0,812/2,562 = 0,3169 \approx 0,32$$

que entendemos debe matizarse en la actualidad, habida cuenta de que el Programa de Actuación ha sido ya sobrepasado temporalmente por el plazo transcurrido desde su aprobación definitiva, que nos sitúa ya en el tercer cuatrienio.

Asimismo, al constituir el ámbito ordenado una sola área de reparto con un único sector, no van a resultar, en ningún caso, diferencias de aprovechamiento medio intersectoriales que obliguen a compensar a propietarios de un sector con aprovechamientos en otro.

La única función de la asignación de coeficientes en este caso es la valoración relativa por repercusión de las zonas lucrativas resultantes: la Hotelera y la Comercial, dado que el valor del aprovechamiento expresado en unidades del uso y tipología característicos va a carecer de un contexto espacial de valores semejantes al que quedar referido.

En tales circunstancias es aconsejable aplicar el Cuadro de Bandas de Valor del Suelo de la Norma 18 de las «Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para Determinar el Valor Catastral de los Bienes de Naturaleza Urbana». De dicho cuadro de bandas deducimos que la relación de valor turístico/comercial oscila en una horquilla entre 0,83 en los niveles más bajos de ambas series y 0,59 en los niveles superiores de las mismas. El carácter hotelero del uso «turístico», excluyente de los tipos puramente residenciales (apartamentos, bungalows, chalets) nos conduce a aplicar un coeficiente de tipología según el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones de la Norma (9 de las mencionadas Normas Técnicas de Valoración).

Para la categoría 1 la relación de coeficientes entre el hotel de congresos y el apartotel es de 2,50 a 2,85. De ahí deducimos que a la residencia turística pura le correspondería un coeficiente 3,20, de modo que el tipo puramente hotelero guarda una relación de hasta  $2,50/3,20 = 0,78$  respecto del valor máximo del uso turístico que correspondería al puro residencial turístico<sup>1</sup>.

En el otro extremo de la escala –hotel básicamente residencial– la relación sería de  $2,85/3,20 = 0,89$ , de modo que aplicamos un valor intermedio, 0,85, atendiendo al carácter polivalente y no prioritariamente congresual del uso hotelero, que incorpora en este Plan esta función como opción sinérgica con el Palacio de Congresos –cuya actividad apoya, a la vez que se apoya en ella– pero sin dejar de constituir una oferta hotelera para los segmentos más cualificados del resto de las demandas turísticas con destino en la costa del Sol.

La concurrencia de ambos coeficientes (Uso y Tipología) da como resultado un coeficiente de ponderación

$$0,85 \times 0,59 = 0,50$$

que aplicamos al cálculo del aprovechamiento del Sector.

Por lo que se refiere a las condiciones de posición internas, ambos usos disfrutan de una localización equiparable respecto al eje principal, de modo que no cabe establecer diferencias de valor de posición en el interior del Sector más que por la proximidad del Palacio de Congresos, respecto del que la diferencia de distancias entre las zonas hoteleras y comercial no es suficiente para generar ventajas posicionales.

Por tanto asignamos el valor 1 al uso característico –Terciario Comercial– y 0,50 al uso Hotelero, resultando los siguientes valores de aprovechamiento objetivo y subjetivo:

a) Aprovechamiento objetivo:

$$A_0 = 16.949,26 \text{ m}^2\text{t Hotelero} \times 0,50 \text{ u.a./m}^2\text{t} + 49.950,88 \text{ m}^2\text{t Comercial} \times 1 \text{ u.a./m}^2\text{t} = 58.425,51 \text{ u.a.}$$

b) Aprovechamiento subjetivo :

$$A_s = 0,90 A_0 = 52.582,96 \text{ u.a.}$$

c) El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie resultante de traer a la del ámbito de la Sectorización (144.485,55 m<sup>2</sup>) la del suelo que ya es de titularidad pública (23.513,90 m<sup>2</sup>):

$$A_m = 58.425,51 \text{ u.a./}144.485,55 \text{ m}^2\text{s} - 23.513,90 \text{ m}^2\text{s} = 58.425,51 \text{ u.a./}120.971,65 \text{ m}^2\text{s} = 0,483 \text{ u.a./m}^2\text{s}$$

7. Las dimensiones de la sectorización proyectada.

El ámbito así sectorizado presenta las siguientes características dimensionales:

USOS Y EDIFICABILIDAD	
1. Usos del suelo	
Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado	144.485,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General Viario incluido	20.402,18 m <sup>2</sup> s
Sistema General Técnico incluido	582,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General Espacio Libre incluido	6.931,96 m <sup>2</sup> s
Superficie del Sector a Ordenar con uso dominante Terciario Comercial	116.568,86 m <sup>2</sup> s
2. Edificabilidad	
Edificabilidad global	66.900,14 m <sup>2</sup>
Edificabilidad con destino hotelero dominante	25,3352% 16.949,26 m <sup>2</sup>
Edificabilidad con destino comercial dominante	74,6648% 49.950,88 m <sup>2</sup>

Las dotaciones de equipamiento se establecerán en el Plan Parcial de acuerdo con la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para un sector de uso característico terciario, en las siguientes cuantías mínimas:

a) La superficie conjunta de los suelos destinados a dotaciones locales de áreas libres y de servicios de interés público y social será como mínimo los 14% de la superficie del ámbito, excluidos los Sistemas General.

b) El Sistema Local de Áreas Libres tendrá como mínimo una extensión del 10% del mismo ámbito de referencia indicado en el párrafo a).

c) Los suelos destinados a SIPS tendrán una extensión mínima del 4% de la superficie del mismo ámbito de referencia.

8. Justificación de cumplimiento del planeamiento de rango superior y legislación concurrente.

1.º Planeamiento de rango superior.

Este Plan desarrolla las determinaciones del Plan General vigente, si bien sometiendo a Innovación, conforme a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El Plan General clasifica los terrenos objeto de esta sectorización en la clase de Suelo No Urbanizable No Programado, con una calificación de uso global turístico, indicando un coeficiente de edificabilidad de 0,30 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

La LOUA suprime la subdivisión del Suelo Urbanizable en Programado y No Programado, y la sustituye por la de Sectorizado y No Sectorizado y, consecuentemente, la figura del Programa de Actuación Urbanística (PAU) es sustituida por la del Plan de Sectorización (art. 12 LOUA), con los mismos atributos y capacidades instrumentales que aquel y, además, la de incorporar -siempre que se fundamente adecuadamente- modificación de elementos del Plan General, «innovación» del Planeamiento en la nomenclatura de la LOUA.

Es el caso de este Plan de Sectorización, la Innovación, que hemos justificado en el Capítulo 2 de esta Memoria de Ordenación, consiste en la sustitución de la calificación de Uso

global Turístico por la de Uso Terciario Comercial y Hotelero. El coeficiente de edificabilidad bruta, para el que el Plan General indica 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, es fijado por este Plan de Sectorización en 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

De acuerdo con estas nuevas condiciones que se incorporan al Plan de Sectorización como Innovación del Plan General, el techo edificable total del ámbito sectorizado y el coeficiente de edificabilidad bruta son respectivamente de 66.900,14 m<sup>2</sup>t y 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, de acuerdo con el cálculo efectuado en el epígrafe 3.6 anterior.

En todo lo que se refiere a determinaciones de ordenación el presente Plan ha seguido las prescripciones de la LOUA y del Plan General en lo que no es objeto de Innovación, del que, en sus Normas Urbanísticas, se reconoce expresamente subsidiario. El desarrollo del presente Plan de Sectorización no está sometido al concurso preceptuado por la Ley 1/97, de 18 de junio, y por el Reglamento de Planeamiento, en virtud de:

a) La disposición derogatoria de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece: 1. «Queda derogada la Ley 1/1997 de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en Andalucía».

b) El artículo 1 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado:

Uno. Queda suprimida la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado establecida en el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, refundiéndose ambas clases de suelo, denominándose suelo urbanizable.

Dos. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el planeamiento general declara adecuados para ser urbanizados

Tres. Para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Real Decreto legislativo 1/1992, para suelo urbanizable programado.

c) La disposición transitoria primera de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, que en su apartado b, establece:

Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en esta Ley para el suelo urbanizable. El desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

2.º Leyes y normas sectoriales.

El presente Plan cumple las prescripciones de las leyes y disposiciones sectoriales de aplicación en su ámbito, que se refieren a la legislación medioambiental, a las leyes y reglamentos que regulan la planificación de infraestructuras de Servicios Urbanísticos y a la legislación turística. Las leyes y disposiciones a las que se da cumplimiento y desarrollo se enuncian en el epígrafe 3.4. Capítulo 3, del «Informe Sectorial Ambiental» que forma parte integrante de este Plan de Sectorización como Anexo a esta Memoria.

En cumplimiento de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, modificada por la Ley de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), este Plan de Sectorización, en cuanto que prevé la localización de uso comercial con carácter de gran establecimiento comercial, se someterá a informe no vinculante de la Conserjería competente en materia de comercio, a los efectos previstos en esta Ley.

El cumplimiento de la legislación turística se instrumenta por el propio procedimiento administrativo de la tramitación de licencias, que incluye informe preceptivo y vinculante de la Administración sectorial competente.

Asimismo, el cumplimiento de las normas y reglamentos que regulan la planificación de las infraestructuras de servicios urbanísticos se asegura por la propia subsidiariedad de este Plan respecto de las Normas Urbanísticas del Plan General y por el procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbani-



zación, que implica certificaciones preceptivas y vinculantes de las compañías concesionarias de los servicios sobre su suficiencia, que han sido ya solicitados a las compañías titulares.

Por último, en cumplimiento de la legislación medioambiental se ha realizado el preceptivo Informe Sectorial Ambiental (Anexo III a esta Memoria) cuyas recomendaciones se hacen efectivas en las determinaciones planimétricas y normativas de este Plan.

9. Descripción de los esquemas de infraestructuras propuestos para las redes de servicios. Acometidas generales y demandas previsibles.

**A. RED VIARIA Y ACCESOS.**

La ordenación del sector se apoyará en la Avenida Costa Rica, de la que partirán los principales ejes viarios internos del sector.

De acuerdo con las indicaciones realizadas por los Servicios Municipales, está previsto financiar con cargo al Sector el desdoblamiento de esta vía, recogido en el Planeamiento vigente con la calificación de Sistema General Viario.

Asimismo, en esta innovación de planeamiento se recoge una modificación de trazado de dicha avenida para que se entregue en la Glorieta del Turista, remodelando la actual intersección apoyada en el paso inferior bajo la antigua variante.

En el límite superior, fuera del sector, se sitúa el nudo de enlace con la autovía A-7, que dentro de las obras para la construcción de la nueva hiperronda, se amplía, mejorando sus condiciones funcionales y de capacidad. De esta forma, la avenida Costa Rica se desarrollará como frente urbanizado conjunto del sector R1-14 y del sector objeto de esta innovación entre el enlace con la A-7 y la Glorieta del Turista.

**B. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Las redes de infraestructuras se configurarán en coherencia con la consideración de la Avenida Costa Rica como eje principal de ordenación.

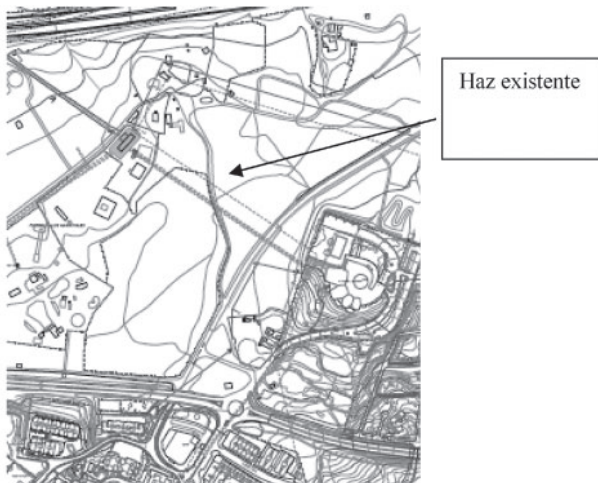
La evaluación de la demanda correspondiente a cada uno de los servicios básicos, se ha realizado partiendo de los estándares aceptados por cada una de las compañías explotadoras y los Servicios Técnicos Municipales.

Para el dimensionamiento de las redes se ha tenido en cuenta los m<sup>2</sup> de techo correspondiente a cada uso y las superficies destinadas a espacios públicos y equipamientos.

**- Energía eléctrica**

El sector dispondrá de una acometida común con el sector R1-14 en el haz que discurre por el interior del sector entre la Subestación y el Palacio de Congresos.

Asimismo en la urbanización interna se preverá la reserva necesaria para canalizar este haz de líneas de Media Tensión por el viario interno. Además se contemplará la reserva para la futura conexión en alta de la Subestación de los Manantiales con la de la Cizaña.



		SUELO (m <sup>2</sup> )	TECHO (m <sup>2</sup> )	POTENCIA (kW)	
SECTOR	COMERCIAL	62.660,54	49.950,88	50 W/m <sup>2</sup>	2.497,54
	HOTEL	24.571,49	16.949,26	50 W/m <sup>2</sup>	847,46
	EQUIPAMIENTO	4.668,71	4.668,71	40 W/m <sup>2</sup>	186,75
	ELIBRE	11.718,99		1 W/m <sup>2</sup>	11,72
	VIARIO PEATONAL	1.535,15		1 W/m <sup>2</sup>	1,54
	VIARIO	11.413,78		1 W/m <sup>2</sup>	11,41
SISTEMA GENERAL	ESPACIO LIBRE	4.791,51		1 W/m <sup>2</sup>	4,79
	TÉCNICO	582,55			
	VIARIO	22.542,63		1 W/m <sup>2</sup>	33,81
		144.485,55	71.568,85		3.595,03

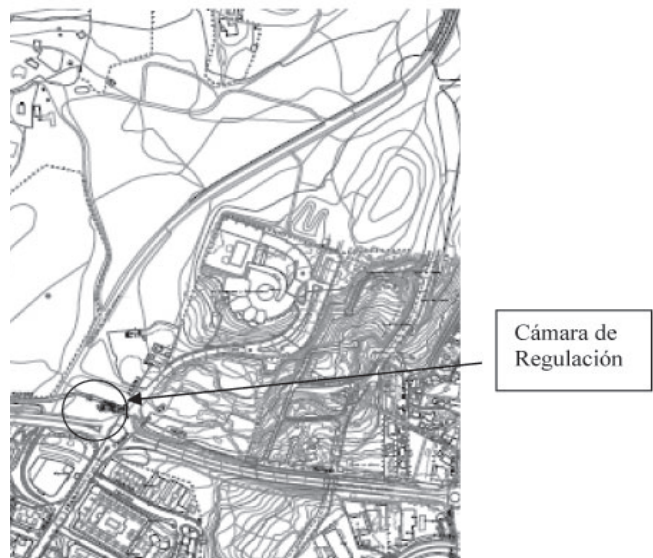
Por tanto la energía total demandada es de 3.630,82 kW. Y la potencia demandada es de 4.034,24 kW, por lo que se necesitarán 3 Centros de Transformación de 2 trafos cada uno.

**- Agua Potable.**

La conexión general se realizará en la cámara de regulación existente en las inmediaciones de la Glorieta del Turista.

Dicha acometida dotará de servicio a la red de depósitos de regulación interna del sector. Esta red de depósitos de regulación garantizará la dotación de al menos dos días punta de demanda y se situarán en cotas diferentes para dotar de servicio y presión a las diferentes manzanas que integrarán el futuro complejo comercial integrado por este sector y el sector R1-14.

Al estar la cámara afectada por la rectificación del viario de la Avenida Costa Rica, la acometida se realizará de la nueva arqueta, cuyas obras se incluirán dentro del proyecto de duplicación de la Avenida.



		SUELO (m <sup>2</sup> )	TECHO (m <sup>2</sup> )	ABASTECIMIENTO *(l/s)	
SECTOR	COMERCIAL	62.660,54	49.950,88	0,25 l/s/ha	3,75
	HOTEL	24.571,49	16.949,26	0,25 l/s/ha	1,27
	EQUIPAMIENTO	4.668,71	4.668,71	0,25 l/s/ha	0,35
	ELIBRES	11.718,99			
	VIARIO PEATONAL	1.535,15			
	VIARIO	11.413,78			
SISTEMA GENERAL	ESPACIO LIBRE	4.791,51			
	TÉCNICO	582,55			
	VIARIO	22.542,63			
HIDRATANTES		2,00		16,67	33,34
		144.485,55	71.568,85		38,71

Por tanto, la demanda diaria será:  
 Parcelas: 5,42 x 3600 x 8 h/día = 156.096 litros  
 Hidrantes: 33,34 x 2 h/día = 240.048 litros  
 Por lo que demanda en total 400 m<sup>3</sup>.

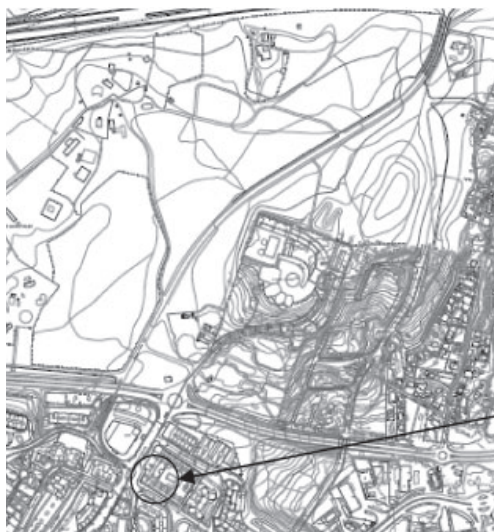
- Riego.

		SUELO (m <sup>2</sup> )	TECHO (m <sup>2</sup> )	RIEGO *(l/s)	
SECTOR	COMERCIAL	62.660,54	49.950,88		
	HOTEL	24.571,49	16.949,26		
	EQUIPAMIENTO	4.668,71	4.668,71		
	ELIBRES	11.718,99		2 l/m2/día	0,81
	VIARIO PEATONAL	1.535,15		1 l/m2/día	0,05
	VIARIO	11.413,78		1 l/m2/día	0,40
SISTEMA GENERAL	ESPACIO LIBRE	4.791,51		2 l/m2/día	0,33
	TÉCNICO	582,55			
	VIARIO	22.542,63		1 l/m2/día	0,78
		144.485,55	71.568,85		2,38

- Saneamiento.

La red de saneamiento se dimensionará para recoger los efluentes del sector R1-14 y las posibles ampliaciones previstas en el Planeamiento en revisión en el frente oriental de la Avda. Costa Rica.

La conexión se realizará en la red existente situada en el paso inferior de la variante de Torremolinos de diámetro 400 mm.



Punto de enganche

		SUELO (m <sup>2</sup> )	TECHO (m <sup>2</sup> )	SANEAMIENTO (l/s)	
SECTOR	COMERCIAL	62.660,54	49.950,88	0,25 l/s/ha	3,75
	HOTEL	24.571,49	16.949,26	0,25 l/s/ha	1,27
	EQUIPAMIENTO	4.668,71	4.668,71	0,25 l/s/ha	0,35
	ELIBRES	11.718,99			
	VIARIO PEATONAL	1.535,15			
	VIARIO	11.413,78			
SISTEMA GENERAL	ESPACIO LIBRE	4.791,51			
	TÉCNICO	582,55			
	VIARIO	22.542,63			
		144.485,55	71.568,85		5,37

- Pluviales

La conexión se realizará en el embovedado existente de la cuenca general del Arroyo Nacimiento.

Con el fin de evitar posibles incrementos o alteraciones en el comportamiento de la red debido a las aportaciones originadas por aguaceros de corta duración y gran intensidad, el sector dispondrá de un tanque de tormentas que se dimensionará para laminar las avenidas originadas por este tipo de lluvias torrenciales.

Para obtener el caudal que va a evacuar el sector se obtiene el dato de la tormenta de proyecto a partir del método de la Dirección General de Carreteras, a partir de las coordenadas UTM: X = 365.237, Y = 4.054.777, de donde se obtiene una precipitación media de 73 mm y un coeficiente Cv= 0,45. Por tanto, para un período de retorno de 25 años, la tormenta de proyecto es de 142 mm.

Considerando un coeficiente de escorrentía de 0,9 para los viales y zona edificable y 0,5 para espacios libres y zonas verdes, se obtiene un caudal de 4 m<sup>3</sup>/s.

El sector también debe contemplar el caudal proveniente del cerro existente al este del sector (al norte del Palacio de Congresos) que por el método racional evacua un caudal de:

CÁLCULO DE CAUDALES PARA LAS DIRERENTES CUENCAS								
PERÍODO DE RETORNO, 25 AÑOS				PD = 142,00 MM/DÍA				
NÚM. CUENCA	CARACTERÍSTICAS DE LA SUPERFICIE DEL AGUA			CÁLCULO HIDROLÓGICO				
	SUPERFICIE	LONGITUD	PENDIENTE	Tc	Id = Pd/24	UMBRAL E	ESCORR.	CAUDAL
	A (km <sup>2</sup> )	L (km)	J (m/m)	(h)	mm/h	Pomed	Cmed	Q (m <sup>3</sup> /s)
Cuenca 1	0,040	0,350	0,0700	0,224	5,92	20	0,400	0,594

En conjunto se debe diseñar el tanque de tormentas para un caudal de 4,6 m<sup>3</sup>/s.

- Telefonía.

Los enganches a la red general se realizarán en las cámaras existentes en la Glorieta del Turista.

La red interna del sector se dimensionará para garantizar el servicio a todas las instalaciones con dos operadores alternativos. Los prismas generales de conducciones serán comunes y dispondrán de arquetas independientes para cada operador.

C. CERTIFICACIONES TÉCNICAS DE SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES

Por el equipo redactor de este Plan de Sectorización se han remitido escritos conteniendo las demandas estimadas de cada suministro y solicitando su certificación de suficiencia, a cada una de las compañías explotadoras y a los Servicios Técnicos Municipales, a efectos de cumplimiento del artículo 12.4.f) de la LOUA.

- FICHA DE DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN: UE-SUNS-PEEL  
 ÁREA DE REPARTO: SUNS-PGOUT APROVECHAMIENTO MEDIO:  
 0,483 UA/m<sup>2</sup>  
 ORDENACIÓN  
 OBJETIVOS Y CRITERIOS

Desarrollo del único ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos mediante Plan de Sectorización, con innovación

consistente en cambio del uso característico de turístico a terciario comercial, y con edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se trata de consolidar y articular los ejes de equipamiento comercial, de servicios y usos recreativos que se vienen configurando, de acuerdo con el modelo territorial de los Planes Generales de 1983 y 1996, en el borde norte de la circunvalación de Torremolinos, contribuyendo a impulsar la actividad del Palacio de Congresos y la oferta turística cualificada de la ciudad.

SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
144.485,55	0,483	58.425,51	52.582,96	5.842,55	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO m <sup>2</sup> t	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m <sup>2</sup> t	10% CESIÓN m <sup>2</sup> t	EXCESOS APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> t
Terciario Comercial	0,55	66.900,14	60.210,13	6.690,01	0

OTROS USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m <sup>2</sup> t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA NÚM. PLANTAS
Comercial	49.950,88	1	49.950,88	62.660,54	-
Hotelero	16.949,26	0,50	8.474,63	24.571,69	-
TOTAL	66.900,14	0,873324	58.425,51		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (TOTAL)		27.916,69 m <sup>2</sup> s	DOTACIONES LOCALES		
VIARIO m <sup>2</sup> s	TÉCNICO m <sup>2</sup> s	ESPACIOS LIBRES m <sup>2</sup> s	VIARIO m <sup>2</sup>	ESPACIOS LIBRES m <sup>2</sup> s	S.I.P.S. m <sup>2</sup> s
20.402,18	582,55	6.931,96	(1)	(1)	(1)

(1) De acuerdo con LOUA y Reglamento de Planeamiento para un sector con uso característico terciario.

GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL
PROGRAMACIÓN:	TERCER CUATRIENIO

DIRECTRICES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Sistema Viario Local.

Su disposición responderá al objetivo de complementar la calle Costa Rica, como canal de penetración de flujos desde la Autopista A-7 al centro urbano, con otra vía de capacidad apreciable que canalice también flujos con origen-destino en los terrenos al norte de este Sector, y los conecte con el borde sur de contacto con la Circunvalación de Torremolinos.

Indicativamente, este canal de circulación local sería una calle situada en el borde este del sector con el Parque Acuático, y que en dirección norte-sur conecte el sector R.1-14 con la calle Cuba.

Este vial optimizaría además los movimientos de entrada y salida a los lugares de actividad comercial, tal como ha sido establecido en el Estudio de Tráfico (Anexo IV), descargando de solicitudes la calle Costa Rica, y canalizando por él los servicios de transporte colectivo de función local.

Este vial resulta también aconsejable para la organización de las redes infraestructurales y para su estructuración y conexión con el entorno, como ha quedado establecido en el anterior capítulo 3, epígrafe 3.9.2.

2. Red peatonal y de recorridos ambientales.

El planeamiento de desarrollo establecerá recorridos peatonales que configuren una clara relación de acceso entre el continuo urbano de Torremolinos y las actividades terciarias a implantar en este Sector. En cuanto que así sea físicamente posible, esto es, salvo en los vados y cruces de la red rodada, los recorridos peatonales se resolverán de modo ambientalmente confortable, en colindancia o incluidos en áreas verdes,

y se dispondrá preferentemente en sentido norte-sur para facilitar el tránsito de paseo entre la ciudad y la Sierra.

3. Sistema Local de parques y jardines.

En coincidencia con el criterio expuesto para la red de recorridos peatonales, la dotación verde se dispondrá preferentemente en sentido aproximado norte-sur, acentuando la imagen y función de este enclave como transición entre la ciudad y la sierra.

4. Localización y categorías de usos.

En aplicación del Convenio Urbanístico de Planeamiento, y con legitimidad en los estudios que lo sustentaron, el uso dominante Terciario Comercial se situará en el subsector suroeste, entre la calle Costa Rica y el Parque Acuático, donde también deberá situarse la dotación de equipamiento público.

El uso hotelero, de acuerdo con su objetivo de reforzar y cualificar el Palacio de Congresos, se situará colindante con este, entre él y la calle Costa Rica.

Al uso hotelero y a los complementarios y compatibles vinculados a él se le asignará en el planeamiento de desarrollo una edificabilidad de 16.949,26 m<sup>2</sup>t; y al Terciario Comercial, y complementarios y compatibles asociados a él, 49.950,88 m<sup>2</sup>.

A los efectos de implantación de usos pormenorizados en el sector ordenado, el Plan Parcial aplicará la categorización de usos del artículo 62 de las Normas Urbanísticas del Plan General, permitiendo y regulando los siguientes:

Hotelero, Comercial en todas sus categorías, Hostelería, Recreativo, Asistencia Sanitaria, Cultural, Equipamiento público y privado, Espacios Libres, Viario, Aparcamiento e Instalaciones urbanas.

5. Protección ambiental y corrección de impactos.

Serán de aplicación en el ámbito del Plan de Sectorización las medidas de protección y corrección de impactos que propone el Informe Sectorial Ambiental que incorpora este Plan, tanto para la fase de Planificación y Proyectos como para la fase de Construcción. El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización incorporarán y aplicarán las medidas correspondientes.

## 6. Vigencia.

El presente Plan de Sectorización entra en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida.

Para su revisión o modificación se aplicarán las disposiciones establecidas a tales efectos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## 7. Desarrollo Normativo.

El Plan Parcial de desarrollo establecerá sus normas urbanísticas y ordenanzas de zonas en el marco normativo de las Disposiciones Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, que serán aplicadas con las concreciones y ajustes que vengan razonablemente requeridos por la finalidad de la ordenación y el carácter de los usos que se implantan.

## - PLAN DE ETAPAS

## 1. Contenido.

El contenido de este documento se adapta a lo establecido en los artículos 74 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

Se determina fundamentalmente:

- El Sistema de Actuación.
- El Programa temporal de la ejecución del Plan de Sectorización.

## 2. Sistema de actuación.

1. Para la ejecución del presente Plan de Sectorización se ha delimitado una única Unidad de Ejecución, cuya delimitación coincide con la del ámbito de la Sectorización, ya descrito en la Memoria de este Plan. Esta Unidad de Actuación se ejecutará por el sistema de compensación.

2. La elección del sistema es la procedente de acuerdo con los propios criterios de relación establecidos por la legislación vigente y sus desarrollos reglamentarios. Se sustenta, además en las siguientes motivaciones:

- La iniciativa privada cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación.

- El área de planeamiento tiene entidad suficiente para su gestión y promoción con márgenes de rentabilidad aceptables, no siendo una superficie excesiva cuyos riesgos fueran difíciles de asumir.

## 3. Desarrollo temporal.

## 3.1. Plazo total de ejecución.

La actuación urbanizadora prevista se desarrollará en su totalidad en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Por tanto se prevé una única etapa para el sector completo y los sistemas generales incluidos.

No obstante se podrán establecer en los proyectos de urbanización, fases de ejecución para distintas áreas o servicios.

## 3.2. Plazos de la documentación.

## 3.2.1. Redacción del Plan Parcial.

El Plan Parcial se presentará a tramitación en el plazo máximo de un mes tras la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

## 3.2.2. Formación de la Junta de Compensación.

El plazo para la presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación será el establecido en el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística. Es decir, de 3 meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Si transcurriese dicho plazo sin que los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de ejecución presentasen el mencionado proyecto, el Ayuntamiento requerirá a todos los propietarios para el cumplimiento de dicho requisito en el plazo de 3 meses. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento procederá a la sustitución del sis-

tema de compensación por otro de los previstos en la Ley del Suelo.

## 3.2.3. Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo para la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva será de 4 meses a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

## 3.2.4. Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Urbanización, será de 9 meses a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

## 4. Plazo total de ejecución.

De acuerdo con estos criterios se establece el siguiente programa de plazos para presentación de documentos:

FASES	MESES	A CONTAR DESDE
1. Planeamiento de Desarrollo 1.1. Plan de Sectorización 1.2. Tramitación del Plan Parcial	0	
2. Bases y Estatutos (en su caso).	3	Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
3. Constitución Junta de Compensación.	4	Aprobación Definitiva del Plan Parcial
4. Proyecto de Reparcelación.	6	Aprobación definitiva de Plan Parcial
5. Proyecto de Urbanización.	9	Aprobación definitiva del Plan Parcial
6. Comienzo ejecución de obras de urbanización.	3	Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
7. Final ejecución obras de urbanización.	21	Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
8. Solicitud de licencias de edificación.	12	Final de ejecución de obras de urbanización.

La actuación prevista se podría desarrollar en su totalidad en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Cabe esperar un plazo de 36 meses desde esa fecha para la terminación de las obras de urbanización, durante cuya ejecución podrán redactarse los proyectos de edificación para la solicitud de licencias, o bien realizarse de modo parcialmente simultáneo las obras de urbanización y edificación. Por todo ello el Plan Parcial se ejecutará en una única etapa cuyo horizonte temporal de culminación se fija en cuatro años a contar desde su Aprobación Definitiva, sin perjuicio del faseamiento que el Proyecto de Urbanización pueda establecer para la ejecución de las obras de urbanización.

## - ESTUDIO ECONÓMICO

Evaluación Económica de la ejecución de las infraestructuras generales en el sector PEEL de Torremolinos.

1. El presupuesto de Ejecución Material estimado de la urbanización (incluye la implantación de todas las infraestructuras de servicios) del ámbito sectorizado «Peel» asciende a:

$$\text{Superficie Viario: } 33.957 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 2.546.775 \text{ €}$$

2. Soterramiento de línea de media tensión desde el molino del batán hasta la calle Cuba aproximadamente 500 m lineales.

La línea, de acuerdo con la información recabada de la Compañía es de 125 kV, lo que en el lenguaje habitual se conceptúa como de alta tensión, o de transporte.

El presupuesto del soterramiento de una línea de estas características asciende a 420.000 € por km.

Al ser la longitud estimada de 500 m para soterramiento, el presupuesto será de 210.000 €.

3. Azud de laminación o retención de aguas para interceptar la escorrentía de tormenta antes de su ingreso en el colector general.

Para el cálculo de esta actuación, caben varias hipótesis. De acuerdo con las conversaciones mantenidas en el Ayuntamiento con los Técnicos Municipales, y sin haber confirmado estas hipótesis en el Organismo de Cuenca que es el responsable final, partiremos de una hipótesis simplificada consistente en suponer que exclusivamente el tanque de tormentas va a cumplir la función de laminar los caudales de avenidas generados en el interior del sector. Esta hipótesis es optimista, pero entendemos que la pesimista que correspondería a laminar las avenidas correspondientes a la cuenca, darían como resultado un tanque de tormentas carente de funcionalidad por sus grandes dimensiones y escasa fiabilidad.

Partiendo por tanto de la hipótesis de no incrementar los caudales aportados por el sector a la red general de colectores de pluviales del Municipio, el dimensionamiento del tanque de tormentas de acuerdo con el método racional, da un volumen de

$$V = C \times P \times P \times 1.000 = 0,6 \times 50 \times 0,24 \times 1.000 = 7.200 \text{ m}^3$$

Con esta hipótesis y suponiendo que el tanque de tormentas se albergará bajo una superficie abierta, mediante una estructura similar a la de los depósitos convencionales de almacenaje de agua, el presupuesto estimado asciende a,

$$7.200 \times 120 \text{ €} = 864.000 \text{ €}$$

4. Reubicación el depósito /aljibe de abastecimiento existente próxima a la glorieta del turista que quedará afectada por el desdoblamiento de la calle costa rica, hasta una de las zonas verdes próximas. estimamos que es un aljibe de unos 100-120 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>3</sup> de agua.

De acuerdo con la información recibida, realmente no es un aljibe, sino una gran caseta en la que se sitúan todas las conexiones entre las diferentes redes con una valvulería correspondiente a conducciones de gran diámetro y mecanismos de funcionamiento. El presupuesto para el traslado de la caseta y de los elementos que se sitúan en su interior, asciende a 120.000 €.

Para la rectificación de las conducciones que actualmente acometen a la caseta y que deben rectificarse para acometer a la nueva caseta, se ha partido de la hipótesis de necesitarse 150 m.l. de nuevas tuberías de gran diámetro con sus piezas especiales de conexión, lo que supone un presupuesto estimado de 135.000 €, con un precio medio del m.l. de 900 €.

El presupuesto total de esta partida se estima que pueda ascender a 255.000 €.

5. Desdoblamiento de la Avenida de Costa Rica.

La ordenación del sector se apoyará en la Avenida Costa Rica, de la que partirán los principales ejes viarios internos del sector.

De acuerdo con las indicaciones realizadas por los Servicios Municipales, está previsto financiar con cargo al Sector el desdoblamiento de esta vía, recogido en el Planeamiento vigente con la calificación de Sistema General Viario.

Asimismo, en esta innovación de planeamiento se recoge una modificación de trazado de dicha avenida para que se entregue en la Glorieta del Turista, remodelando la actual intersección apoyada en el paso inferior bajo la antigua variante.

Para su valoración se tendrá en cuenta el 50% de la superficie de este Sistema General, con el objeto de no duplicar su medición en el importe por urbanización y en este apartado:

$$50\% \text{ de } 35.450 \text{ m}^2 \times 42 \text{ €/m}^2 = 744.450 \text{ €}$$

Este precio incluye las conexiones con la Glorieta del Turista al sur y el enlace a ejecutar al norte con el sector colindante R1-14.

6. Acondicionamiento del Sistema General de Espacios Libres Públicos.

$$6.931,96 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 138.639 \text{ €}$$

7. Resumen de presupuestos.

1. Urbanización	2.546.775 €
2. Soterramiento de línea	210.000 €
3. Tanque de tormentas	864.000 €
4. Traslado de caseta de válvulas de la red principal	255.000 €
5. Desdoblamiento de la Avenida Costa Rica	744.450 €
6. Acondicionamiento S.G. Espacios Libres	138.639 €
TOTAL	4.758.864 €

Estos costos quedan remitidos a una mayor aproximación en el planeamiento de desarrollo cuando se realicen las visitas a las instalaciones técnicas actuales y se contrasten las propuestas con las Compañías y Organismos responsables.

Su estimación tiene en este Plan de Sectorización la finalidad específica de contribuir a establecer las condiciones de plazos, ejecución, capacidad y compromisos para la urbanización, por contar la iniciativa privada con medios económicos y promocionales suficientes para la actuación.

8. Ejecución de los Sistemas Generales.

Todos los Sistemas Generales definidos por este Plan de Sectorización tienen la condición de «incluidos» en el sector. Con independencia de su ejecución con cargo a la Unidad de Ejecución, el Plan Parcial determinará además los costes de urbanización propios del ámbito a ordenar pormenorizadamente.

Las inversiones requeridas por uno y otro concepto, esto es, por los Sistemas Generales incluidos y redes de infraestructuras y servicios generales por una parte, y por la urbanización del sector por otra parte, tendrán carácter privado.

- COMPROMISOS Y GARANTÍAS PARA LA URBANIZACIÓN

PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR ÚNICO «PEEL» DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TORREMOLINOS

MEMORIA. ANEXO I

COMPROMISOS Y GARANTÍAS PARA LA URBANIZACIÓN

ÍNDICE

1. Justificación de la necesidad de ejecución de sistemas generales.
2. Desarrollo del Plan de Sectorización y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales.
3. Plazos de ejecución.
4. Control del desarrollo del Sector.
5. Otras condiciones.

1. Justificación de la necesidad de ejecución de sistemas generales.

La procedencia de la ejecución de los Sistemas Generales determinados por este Plan de Sectorización queda fundamentada por las razones expuestas en el Capítulo 3 de su Memoria de Ordenación, y reside en la necesidad y conveniencia públicas de consolidar, articular y cualificar la oferta de

servicios en el borde norte de la ciudad y en torno al Palacio de Congresos de Torremolinos, como impulso a la actividad empresarial y turística de la ciudad, y apoyo a su desarrollo como ciudad con ofertas y servicios turísticos avanzados.

2. Desarrollo del Plan de Sectorización y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales.

El desarrollo del Plan de Sectorización se asigna a un único Sector, discontinuo, en el que se incluyen los Sistemas Generales, y que se ejecutará por el Sistema de Compensación, en régimen de iniciativa privada, al amparo de lo dispuesto en los artículos 130 y siguientes de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. A tal efecto se delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca el ámbito completo de la Sectorización, si bien la superficie computable de la unidad de ejecución a los efectos de la Reparcelación no incluirá la parte ocupada por los bienes demaniales existentes, por lo que sus titulares no habrán de participar en la Junta de Compensación que se constituya al efecto, ni aportar sus propiedades para aprobación del Proyecto de Reparcelación, entendiéndose, conforme al artículo 112.4 de la LOUA, sustituidas las superficies de estos bienes demaniales, por las mismas que resulten de la ejecución del planeamiento.

En consecuencia, a los efectos de determinar los derechos de los propietarios de suelo incluidos en la unidad de ejecución, ha de contarse una superficie de 120.971,65 m<sup>2</sup>, superficie ésta que resulta de deducir de la superficie total de la unidad de los terrenos expropiados en su día por el MOPU para construcción de carreteras, cedidos posteriormente al Ayuntamiento, que totalizan una superficie de 23.513,90 m<sup>2</sup>, y se han representado gráficamente en el Plano de Información I.9.

Las obras de los Sistemas Generales se proyectarán conjuntamente con la de los Sistemas Locales, de modo que puedan ejecutarse simultáneamente si se estimase conveniente, sin perjuicio de su posible división en fases.

La ordenación del Plan Parcial deberá coordinarse con la del Sector R1-14 colindante.

El Proyecto de Urbanización deberá asimismo coordinarse con el del Sector R1-14 colindante, contemplando sus conexiones con él y su incidencia en el cálculo y dimensionado de sus propias infraestructuras.

### 3. Plazos de ejecución.

Una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización se procederá como se determina en su Plan de Etapas. En él se establece la tramitación inmediata del Plan Parcial a la aprobación del Plan de Sectorización.

Para el comienzo de las obras de urbanización se establece un plazo de 3 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, que se ejecutará en 21 meses, como máximo, a contar desde esta última.

### 4. Control de desarrollo del Sector.

El Plan Parcial contendrá la necesaria información sobre la distribución actual de la propiedad del suelo a efectos de notificaciones del proceso de tramitación del Plan Parcial y del Proyecto de Compensación. Posteriormente y hasta tanto se culmine el desarrollo inmobiliario del Sector, los Promotores de éste se comprometen a facilitar al Ayuntamiento los datos relacionados con la enajenación de parcelas y solares, con la información necesaria sobre la identidad de los adquirentes y los linderos de sus fincas, para lo cual el Ayuntamiento les facilitará el modelo necesario y los Promotores el modelo de contrato de compraventa de solares en el momento en que esté decidido y redactado. Todo ello sin perjuicio de la preceptiva licencia de parcelación como condición previa a cualquier segregación.

### 5. Otras condiciones.

El Plan Parcial fijará las restantes condiciones concernientes a los compromisos y garantías prescritos en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, estableciendo:

a) El momento y condiciones de la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales y Locales.

b) El procedimiento para la cesión y recepción de las obras de urbanización, así como el periodo de conservación de las mismas a cargo de los propietarios.

c) Los compromisos a contraer entre los Promotores de la urbanización y los futuros propietarios en orden a la transferencia a terceros de los compromisos y obligaciones establecidos por los Promotores con el Ayuntamiento de Torremolinos y su subrogación en los mismos.

d) Las garantías del exacto cumplimiento por los promotores de dichos compromisos, y los medios económicos con que cuentan para el desarrollo urbanístico del Sector. En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 12.4.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dichas garantías serán del diez por ciento del coste total de las obras de urbanización del sector.

Málaga, 28 de julio de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

*ANUNCIO de 15 de julio de 2011, de la Gerencia Provincial de Sevilla de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por el que se declara caducidad de expediente de desahucio DAD-SE-2010-0023.*

Intentada sin efecto la notificación personal en la vivienda social procede la notificación de esta Resolución de caducidad a través de edictos.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica que en expediente de desahucio administrativo contra Celedonio Suárez Vázquez, DAD-SE-2010-0023, sobre la vivienda perteneciente al grupo SE-7058, finca SC\_000016, sita en Plg. El Tinte, 51, 2.º A, en Utrera (Sevilla), transcurrido un año desde el inicio del expediente administrativo sin que se haya podido notificar la resolución del mismo, se ha dictado Resolución de caducidad de 20.5.2011, del Gerente Provincial de Sevilla de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en la que se considera la causa de desahucio imputada, apartado f) del art. 15 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en su virtud, «ocupa una vivienda sin título legal para ello», se acuerda la caducidad y en consecuencia el archivo del expediente.

La Resolución de caducidad se encuentra a disposición del interesado en la Oficina del Parque Público de Viviendas de EPSA, Gerencia Provincial, sita en C/ Cardenal Bueno Monreal, 58, Edificio Sponsor, 5.ª planta, Sevilla 41012, así como la totalidad del expediente administrativo.

Sevilla, 15 de julio de 2011.- La Gerente, Lydia Adán Lifante.

*ANUNCIO de 19 de julio de 2011, de la Gerencia Provincial de Sevilla de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, por el que se notifica resolución en expediente de desahucio administrativo sobre la vivienda de protección oficial de promoción pública que se cita.*

Intentada sin efecto en dos ocasiones la notificación personal en la vivienda social procede la notificación de esta Resolución a través de edictos.