

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE TORROX A
LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA
(LEY 7/2002)



TORROX

(FEBRERO 2011)



MEMORIA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORROX



ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE

TORROX

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE TORROX

(Febrero de 2011)

Directora de la Adaptación:	SUSANA GARCÍA, arquitecta.
Dirección Técnica Municipal:	ENRIQUE MARTÍN, arquitecto.
Dirección Jurídica Municipal:	TERESA Mª PELÁEZ, licenciada en derecho.
Coordinación Técnica Municipal:	REYES ORDOÑEZ, arquitecta.
Documentación Municipal:	LUCRECIA PÉREZ, administrativa.
Asesores Técnicos:	MIGUEL BENCOMO, arquitecto.
	MERCEDES PÉREZ, ambientóloga.



MEMORIA GENERAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. Concepto de adaptación parcial.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial.

2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

2.1. Descripción del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 de Torrox.

2.2. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.

2.3. Tipología de suelo en el planeamiento vigente.

2.4. Grado de desarrollo del planeamiento urbanístico.

2.5. Proyectos o instrumentos de planificación cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

3.1. Clasificación y categorías del suelo.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

3.3. Los sistemas generales.

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

3.7. Previsiones generales de programación y gestión.

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

ANEXO. (Plano de ordenación del P.E.R.I. entre el río Güy y el arrollo Guerrico)



1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. Concepto de adaptación parcial.

El presente documento trata de desarrollar una adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento general vigente en el municipio de Torrox, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El Instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrox aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión del 17 de enero de 1996 y publicado en el BOP el 5 de febrero de 1996. El acuerdo de aprobación incluía una consideración legal que incluía una serie de condicionantes que debían solventarse antes de la publicación del texto refundido respecto de los informes emitidos por la Delegación Provincial de Cultura, la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental, la Delegación de Medioambiente, la Delegación de Cultura y la Dirección General de Costas.

Así mismo se acordó suspender en las consideraciones legales de la 2 a la 4 los siguientes:

- 2º. La aprobación definitiva de las unidades de ejecución UE-5, UE-8, UE-11 (parque norte), UE-14, UE-15, UE-16 y UE-25 y zona número 2 sita entre UE-15 y UE-17 que debían someterse a nuevo trámite de información pública.
- 3º. La aprobación definitiva de la determinación relativa a la parcela mínima edificable en los suelos diseminados.
- 4º. La aprobación definitiva de los aspectos que afectan a la zona de servidumbre en la barriada de El Morche, las UE-18 a UE-23, las áreas 1 y 2 a que se refería el plano de alineación número 7, de la barriada del Peñoncillo y los suelos no urbanizables a que se refiere el plano de alineaciones número 10.

La consideración legal 5º se refería a la obligación de publicar un texto refundido que incluyese todas las consideraciones legales expuestas.

Las normas urbanísticas y ordenanzas del PGOU de Torrox se publicaron en el POB el día 13 de junio de 1996, dejando suspendidos los puntos del informe de aprobación de la Comisión Provincial.



En sesión plenaria municipal de fecha 06-02-1997, se aprueba proyecto denominado “Expediente de Cumplimiento de las condiciones de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17-01-1996” subsanando aspectos requeridos en diversos informes sectoriales y dando cumplimiento al acuerdo de 17-01-1996 de la C.P.O.T.U.

En Sesión del 15 de julio de 1997 se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, el texto refundido de la Revisión del Plan General de Torrox, el cual fue publicado el 28 de agosto de 1997. Puesto que los cambios a los que se refería el informe de aprobación del 17 de enero de 1996 concernían solamente a aspectos gráficos del documento de Revisión, no hizo falta modificar ningún aspecto de la Normativa publicada en el BOP del 13 de junio de 1996.

Por otra parte, configuran igualmente el planeamiento general vigente:

- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU;
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada del área o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial.

La AdP de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título II de la LOUA, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la



disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10,1.A).c).cl) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de AdP se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.



Para los municipios con relevancia territorial, regulados y determinados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.



2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las innovaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten al suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

2.1. Descripción del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 de Torrox.

La revisión del Plan General de Torrox se redacta en sustitución del Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva de 20 de junio de 1974, el cual se redactó en base a la ley del suelo de 1956.

El 20 de septiembre de 1988 se aprobó inicialmente un Plan General de Ordenación elaborado por los servicios técnicos de la Diputación Provincial que fue posteriormente abandonado.

La revisión del Plan General de 1996 vino motivada por la entrada en vigor de la ley del suelo de 1992 y por la conveniencia de la sustitución de un documento que se había quedado obsoleto en su desarrollo.

Entre los objetivos de la Revisión del Plan General de Torrox se incluían:

- Medio físico: preservar el medio ambiente como base para conseguir una mejor calidad de vida, lo que se traducirá en actuaciones en el medioambiente urbano y rural. Integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje y evitar acciones posibles de contaminación de playas y paisajes.
- Agricultura y turismo: buscar el equilibrio agricultura-turismo protegiendo todas aquellas áreas de regadío, de buena rentabilidad como base de la economía local. Buscar las áreas más adecuadas para las actuaciones turísticas, produciendo que dichas actuaciones no invadan zonas de regadío. No masificar las actuaciones turísticas con el fin de evitar desestabilizaciones económicas a largo plazo en dicho sector.
- Equipamientos: Reducir los déficit de equipamientos, preservando el desarrollo urbano de las zonas idóneas para las dotaciones. Saturación equitativa de dichas zonas a fin de lograr una mejor igualdad de oportunidades de los ciudadanos en el disfrute de estos. Repartir equitativamente los beneficios y cargas que comporta el planeamiento.



- Vivienda: Conseguir un crecimiento ordenado, de manera que se puedan programar adecuadamente las inversiones públicas. Evitar mediante los medios legales vigentes la especulación del suelo. Recuperar el patrimonio de viviendas actualmente existente reequipando éstas.
- Tráfico: Facilitar los transportes de paso y obligatorio. Facilitar la comunicación de la comarca. Evitar grandes obras de infraestructuras.
- Industria y comercio: Facilitar la transformación de productos autóctonos dentro del territorio objeto del planeamiento, así como buscar los canales de comercialización exterior. En muchas ocasiones, el consumo podría efectuarse en la propia comarca.

Los documentos que componen el Plan General son los siguientes:

- Tomo I y Tomo II. Información.
- Tomo III. Memoria.
- Tomo IV. Normativa.
- Tomo V. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

La serie de planos consiste en:

- Planos de Estructura General y Orgánica del Suelo a Escala 1/5.000
- Planos de Calificación a Escala 1/2.000
- Planos de Alineaciones a Escala 1/2.000
- Planos del Suelo No Urbanizable a Escala 1/5.000
- Planos de cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga y Provincia a Escala 1/5.000
- Planos del deslinde de carreteras y Zona Marítimo Terrestre a Escala 1/1.000

Además consta de los siguientes anexos:

- Anexo I. Fichas urbanísticas.
- Anexo II. Relación de calles en el Núcleo Tradicional de Torrox y alturas permitidas.
- Anexo III. Convenios Urbanísticos.
- Anexo IV. Normas de Protección del PEPMF.



El PGOU 96 clasifica el suelo en:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano sujeto a regularización. En esta clasificación se incluyen las siguientes unidades de ejecución: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17, UE-18, UE-19, UE-20, UE-21, UE-22 y UE-23.
- Así mismo se reconocen en el régimen transitorio los sectores del PGOU-74 que estaban en proceso de ejecución sin consolidar la edificación: URP-14 y URP-15.
- Suelo urbanizable programado: URP-1, URP-2, URP-3, URP-4, URP-5, URP-6, URP-7, URP-8, URP-9, URP-10, URP-11, URP-12, URP-13.
- Suelo urbanizable no programado: Pertenecen a esta clase de suelo las áreas que podrán desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanística (PAU) cuando lo necesitare el municipio o bien cuando existiese una tendencia fuerte de urbanización por parte de los promotores. Se incluyen en esta clase los ámbitos UNP-1, UNP-2 y UNP-3.
- Suelo No Urbanizable: Se clasifica como suelo no urbanizable aproximadamente el 93,186% de la superficie del término municipal. Las categorías establecidas por el PGOU 96 para el término municipal son las siguientes:
 - o Protección especial (NUPE). Formado por: paisajes agrarios singulares (AG-7), suelo agrícola de regadío (AR) y yacimientos arqueológicos (NUPA).
 - o Común. Formado por los suelos de secano integrados en la protección cautelar (C6) Montes de Málaga y Anarquía del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga y Provincia.
 - o De diseminados, en los que se incluyen: D1-Manzano Bajo, D2- Casa MENA, D3- Monte Alegre, D4- Loma de Antonio Pérez, D5- Loma de la Coscoja, D6- Benama, D7- Meli, D8- Carrasco, D9- Río, D10- Jurco y D11- Marlarín.
 - o Núcleos Rurales. En esta categoría se incluyen los núcleos históricos denominados NR-1 Los Migueletes, NR-2 Los Caserones y NR-3 Río Güí.

Se establecen las siguientes ordenanzas en el PGOU 96:

Zona Núcleo Tradicional: Ordenanza N1

Zona Manzana Cerrada: Ordenanza N2

Zona Ordenación Abierta: Ordenanza N3

Zona Vivienda Unifamiliar Aislada o Adosada: Ordenanza N4

Zona Industrial: Ordenanza IND

Zona Edificios Protegidos: Ordenanza "Protección Integral" y "Protección Arquitectónica".



Aunque no se incluye un Catálogo de Edificios Protegidos en el PGOU 96, sí se establece un listado de edificios protegidos el cual según se indica en el artículo 22.10.4, podrá ser revisado anualmente por el Ayuntamiento.

El PGOU 96 establece los siguientes Sistemas Generales según cuadro adjunto:

CUADRO DE SUPERFICIES: SSGG-EQUIPAMIENTOS // DP: deportivos; C: social		
Denominación	Superficies	Obtención prevista en el PGOU
SGDP1	29.960,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)
SGDP2	72.500,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGDP3	23.530,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGDP4	15.840,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGDP5	6.900,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGC1	5.027,00	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)
SGC-2	5.027,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)
SGC3	2.100,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)

Denominación	Superficies	Obtención prevista en el PGOU
SGV	19.600,00	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)
SGVP	30.499,00	Adscrito al No Urbanizable

CUADRO DE SUPERFICIES: SSGG-ENCAUZAMIENTO		
Denominación	Superficies	Obtención prevista en el PGOU
SGEN 1.1	28.762,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGEN 1.2	72.220,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)
SGEN 1.2	243.518,00	Adscrito al Suelo No Urbanizable
SGEN2	26.125,00	Adscrito al Suelo No Urbanizable
SGEN3	43.450,00	Adscrito al Suelo No Urbanizable



CUADRO DE SUPERFICIES: SSGG-AREAS LIBRES		
Denominación	Superficies	Obtención prevista en el PGOU
SGAL1*	9.100,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL2	48.640,00	Adscrito a UNP
SGAL3	14.080,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL4	46.880,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)
SGAL5	62.440,00	Adscrito a UNP
SGAL6	33.600,00	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL7	30.480,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL8	5.320,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL9**	7.200,00	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL10	4.900,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL11	6.635,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
SGAL12***	22.500,00	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)
TOTAL	291.775,00	

(*) Existe un error material en el PGOU 96 ya que el Sistema General SGAL-1 se grafia dos veces en los planos de clasificación y calificación.

(**) Existe un error material en el PGOU 96 ya que el Sistema General SGAL-9 se grafia dos veces en los planos de clasificación y calificación.

(***) Existe un error material en el PGOU 96 ya que el Sistema General SGAL-12 no aparece grafiado en los planos.

En el documento “Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero” del PGOU 96 se establecen dos etapas coincidentes con dos cuatrienios según se indica así mismo en el artículo 15.9.2.2.B. de la Memoria del Plan. Se establece un área de reparto por cada etapa o cuatrienio.

En el Área de Reparto del Primer Cuatrienio o Primera Etapa, se incluyen los siguientes sectores de planeamiento y Sistemas Generales Adscritos:



I Cuatrienio.	
Sectores.	SSGG
URP-1	SGAL-1
URP-2	SGAL-3
URP-3	SGAL-6
URP-4	SGAL-7
URP-5	SGAL-8
URP-6	SGAL-9
URP-7	SGAL-10
URP-8	SGAL-11
URP-9	SGAL-12
URP-11	
URP-12	SG-DP.2
URP-13	SG-DP.3
URP-16	SG-DP.4
	SG-DP.5
	SG-C.3
	SG-EN.1.1
A.T.	0,1761576

Y en el Área de Reparto del Segundo Cuatrienio o Segunda Etapa se incluyen los siguientes:

II Cuatrienio	
Sectores	SSGG
URP-10	SGAL-4
	SG-DP.1
	SG-C.1
	SG-C.2
	SGV
	SG-EN.1.2
A.T.	0,1728456

Así, se considera que la adscripción de los Sistemas Generales a las distintas clases de suelo los incluye en cada una de esas clases de suelo. Así se refleja en el plano 1.1. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable PGOU 96.

Respecto a los sistemas generales adscritos al suelo no urbanizable por el PGOU 96 que son los denominados SGEN-1.2, SGEN-2 y SGEN-3 y que corresponden a encauzamientos de ríos, estos se consideran englobados en la clasificación de Suelo No Urbanizable Común del PGOU 96, ya que no se determina para ellos ninguna clasificación específica en dicho documento.

El sistema general Vías Pecuarias denominado SGVP y adscrito al Suelo No Urbanizable por el PGOU 96, se considera así mismo integrado en la red de vías pecuarias que el Plan delimita.



2.2. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.

El planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por el **Plan General de Ordenación Urbana de 1996 de Torrox** así como por sus diversas innovaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente AdP.

INSTRUMENTOS DE PLANAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	FECHA DE APROBACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN BOJA/BOP
PGOU	17/1/1996	05/02/1996 BOP
MODIFICACIONES DE ELEMENTOS		
UE-12 "SANTA ROSA-COLEGIO"	2/2/1999	3/4/1999 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADA	
	Descripción: Se aumenta el tamaño de una parcela de uso escolar y se disminuye en la misma superficie una parcela de áreas verdes.	
SECTOR URP-16 "CORTIJO AMAYA"	23/7/1999	4/2/2000 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Modifica los límites, la superficie, el uso global, los parámetros de densidad y edificabilidad y el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto de la Primera Etapa y se aumenta la superficie del Sistema General de Encauzamiento SG-EN-1.1	
UE-17 "TORROX BEACH CLUB"	3/8/1999	19/10/1999 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADA	
	Descripción: Modifica la ordenación y zonificación del Plan Parcial aprobado, incluidas las zonas verdes.	
UE-23 "EL PEÑONCILLO"	21/12/1999	9/5/2000 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADA	
	Descripción: Modifica los volúmenes y la ordenación de los viales.	
UE-12 "SANTA ROSA"	2/2/1999	3/4/1999 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADA	
	Descripción: Reordena el ámbito y modifica las ordenanzas particulares de algunas parcelas, limitando a su vez el techo máximo destinado a uso comercial.	
SECTOR URP-7 "LORIMAR"	30/5/2000	-
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se modifica el límite del sector para corregir un error material del PGOU 96, así como el trazado del Sistema General Viario que discurre por el sector y que penetraba en una pequeña parte en el sector colindante UNP-3, para que todo el trazado del mismo se pudiese ejecutar en el URP-7.	
UE-10	16/6/2000	15/12/2000 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se reduce el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-10 y se adecuan sus parámetros urbanísticos a la nueva superficie resultante, aumentando la altura máxima. Se fija como uso compatible especialmente el uso hotelero entre los usos permitidos por la normativa N2.	



PARCELA MINIMA DEL CASCO ANTIGUO N1	7/11/2000	9/6/2000 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se modifica exclusivamente la parcela mínima de la ordenanza del casco antiguo N1.	
UE-6, UE-7, UE-8	28/12/2000	5/5/2001 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Modifica la densidad de viviendas de las tres unidades de ejecución.	
SECTOR URP-14 "CASTILLO BAJO"	31/5/2001	28/6/2001 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: El sector de régimen transitorio URP-14 pasa a dividirse en dos áreas: una unidad de ejecución de suelo urbano denominada UE-24 y el sector de suelo urbanizable programado en régimen transitorio URP-14. Así mismo se crea una nueva ordenanza denominada N3 (T), específica para el uso turístico.	
PARCELA EN "LA CHARCA"	28/12/2001	9/1/2002 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se crea una nueva ordenanza denominada N2b que permite que el uso compatible comercial de pequeño tamaño de la ordenanza N2, pueda tener una superficie máxima de 1,500 m2.	
SECTOR URP-3 Y UNP-2	15/5/2002	8/7/2002 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se aumenta la superficie del sector URP-3 con un trozo de suelo No Urbanizable y con otro del suelo urbanizable no sectorizado denominado UNP-2. Se modifica el A.T. y la superficie del Sistema General de Encauzamiento SG-EN-1.1.	
SECTOR URP-15III "TABLAZO NORTE"	6/6/2002	11/6/2003 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Modifica usos pormenorizados del Plan Parcial original, trasladándolos pero manteniendo el porcentaje primitivo de cada uno.	
CN-340 "HIPER TORROX"	22/11/2002	11/2/2003 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Crea una nueva ordenanza N2c que permite que el uso comercial compatible de pequeño tamaño de la ordenanza N2, pueda tener una superficie inferior a 2.500 m2.	
FINCA "EL RECREO"	4/2/2004	24/5/2004 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se aumenta el techo máximo de la parcela. Se modifican las ordenanzas de aplicación de normativa N4 a tipología de bloque y compatibilidad de uso comercial incorporando la ordenanza N2b. Se protege un inmueble existente con carácter de Protección Arquitectónica.	



MARGEN DERECHA DEL ARROYO MANZANO	1/4/2004	23/7/2004 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Se modifican las alineaciones de un vial vinculante pero no estructural del PGOU y su trazado.	
NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE TORROX	6/5/2004	11/11/2004 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se modifican algunos puntos de la normativa general para adecuarla a los parámetros habituales de otros Planes Generales, no condicionar o impedir el futuro desarrollo de los ensanches previsibles en el casco urbano y actualizar las exigencias y condiciones de la urbanización, para que estén en consonancia con los niveles mínimos exigidos.	
UE-12 "SANTA ROSA"	2/8/2005	28/10/2005 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Se modifica la ordenanza de la parcela "C" de la UE-12 "Santa Rosa" de N4 a N3	
UE-4	14/3/2006	28/4/2006 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Modifica la ordenación vinculante del PGOU y con ello la parcela destinada a equipamiento local.	
UE-5	14/3/2006	5/5/2006 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Modifica la ordenación vinculante del PGOU 96 y con ello la parcela destinada a equipamiento local.	
PARCELA EN UE-12 "SANTA ROSA"	11/5/2006	16/6/2006 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Modifica la ordenanza aplicable a la parcela de N4 a N2b.	
SECTORES URP-5 Y URP-6	1/6/2006	17/6/2006 BOP
	Carácter de la Modificación: ESTRUCTURAL	
	Descripción: Se modifica el trazado del Sistema General Viario que discurre por los sectores, para darle continuidad al tramo ya modificado de los ámbitos UNP-2 y UNP-3.	
PARCELA HRTN-1 DEL SECTOR URP-15II	27/11/2008	7/1/2009 BOP
	Carácter de la Modificación: PORMENORIZADO	
	Descripción: Modifica parámetros de edificabilidad neta y alturas, así como alineaciones de una parcela para poder ubicar la edificabilidad que le corresponde según el Proyecto de Reparcelación. También incluye la posibilidad de un nuevo uso pormenorizado para poder ubicar un centro geriátrico.	

Planes de sectorización		
UNP-2	25/10/2005	12/01/2006 BOP
UNP-3	25/10/2005	12/01/2006 BOP



Expedientes de regularización		
URP-14	16/4/2002	08/08/2002 BOP
URP-15	6/2/1997	12/05/1997 BOP
Modificación Exp. Reg. URP-15	30/7/1998	13/08/1998 BOP

PP		
P.P.O. URP-8	10/05/1999	26/07/1999 BOP
MODIFICACIÓN P.P.O. URP-8	13/12/2001	12/04/2002 BOP
MODIFICACIÓN P.P.O. URP-8 (2ªMOD)	13/3/2002	11/06/2002 BOP
P.P.O. URP-1	12/05/2000	07/09/2000 BOP
P.P.O. URP-16	14/07/2000	23/10/2000 BOP
P.P.O. URP-7. TAMANGO HILL	31/07/2000	31/10/2000 BOP
P.P.O. SECTOR URP-3	16/07/2002	27/01/2003 BOP
MODIFICACIÓN P.P.O. URP-3	25/2/2010	29/07/2010 BOP
P.P.O. URP-10. EL PUERTO.	27/04/2005	30/05/2005 BOP
P.P.O. UNP-2. CALACEITE	01/12/2005	05/01/2006 BOP
P.P.O. URP-5	30/01/2007	26/03/2007 BOP
P.P.O. URP-6	30/01/2007	22/03/2007 BOP
P.P. SECTOR URP-4	29/10/2009	Pendiente
P.P.O. URP-14	22/04/1982	18/01/1984 BOP
P.P. SECTOR UNP-3	1/12/2005	5/1/2006 BOP
Modificación de P.P.O. URP-7	14/3/2006	12/04/2006 BOP

El sector URP-2 cuenta con aprobación inicial de fecha 14/04/2007.

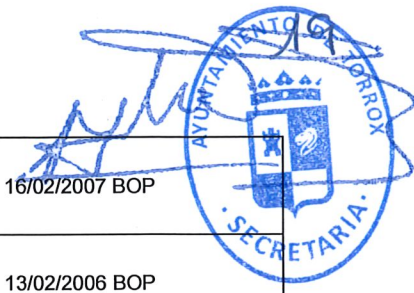
El sector URP-12 cuenta con aprobación inicial de fecha 19/01/2007.

Planes Especiales		
P.E. ALINEACIONES EL MORCHE. CN-340. PASEO MARITIMO (Costamar-C.P. "El Morche")	10/11/1999	09/11/2000 BOJA
P.E. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URP-10.EL PUERTO	30/01/2007 PLN	5/3/2007
P.E.D.I. MEJORA ZONAS DEGRADADAS, DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS LIBRES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA "SANEAMIENTO DE LA GRANJA CON BOMBEO A AVENIDA CÓMPETA Y OTRAS" N°1	21/12/2005	21/02/2006 BOP



P.E.D.I. MEJORA ZONAS DEGRADADAS, DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS LIBRES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA "NUEVA RED DE AGUA POTABLE HUIT A COSTAMAR Y OTRAS" N°2	21/12/2005	21/02/2006 BOP
P.E.R.I. UE-16. EL PEÑONCILLO	25/09/2003	25/11/2003 BOP
P.E.R.I. ZONA URBANA ENTRE ARROYO GUERRICO Y RIO GÜI	06/03/2007	29/03/2007 BOP

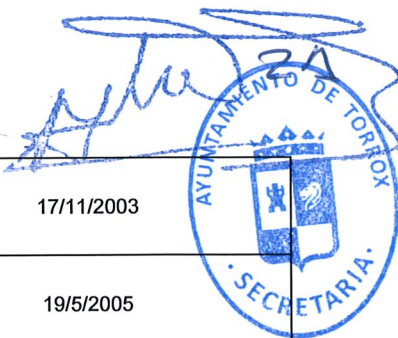
ED		
E.D. UE-2. PLAN ESPECIAL (PERI) ENTRE RIO GUI Y ARROYO GUERRICO	07/02/2008	25/03/2008 BOP
E.D. BARRIADA NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES. N-3	23/04/1998	31/08/1998 BBOP
E.D. UE-18 TABLAZO SUR	27/12/1996	20/02/1997 BOP
E.D. PAGO DE LA BOTICARIA-NORTE HIPER TORROX	01/12/2000	25/01/2001 BOP
E.D. PARCELA Rb. UE-17. EL PEÑONCILLO	31/10/2002	17/12/2002 BOP
E.D. UE-22 "DESARROLLOS INMOBILIARIOS AXARQUÍA"	29/03/2001	14/05/2001 BOP
E.D. ZONA N-2 DE EL MORCHE-TORROX ANTUBISAN S.L.	31/07/2001	20/12/2001 BOP
E.D. N-2 PAGO "EL CAÑO"	01/12/2000	30/01/2001BOP
E.D. PARCELA V-6. UE-17. EL PEÑONCILLO	14/07/2000	28/08/2000 BOP
E.D. UE-8 "GRANHI, S.A.2"	25/01/2001	15/05/2001 BOP
E.D. UE-2.1. EL MORCHE	11/05/2006	18/07/2006 BOP
E.D. PARCELA 3.3.2. URP-16	21/03/2003	01/03/2005 BOP
E.D. PARCELAS 2.3 Y 2.4. URP-16	06/11/2003	12/03/2004 BOP
Mod. E.D. PARCELAS 2.3 Y 2.4. URP-16	03/02/2005	25/04/2005 BOP



Mod. E.D. PARCELAS 2.3 Y 2.4. URP-16	5/10/2006	16/02/2007 BOP
E.D. PARCELAS 6.1 Y 7.1. URP-8	01/12/2005	13/02/2006 BOP
E.D. "CONJUNTO LAS CEBADILLAS" TORROX	31/07/2003	19/11/2003 BOP
E.D. UE-3 EL MORCHE	06/11/2003	18/12/2003 BOP
E.D. PARCELA 7.2 UE-2. SECTOR URP-3	10/06/2004	15/07/2004 BOP
E.D. PARCELAS 2,1,3-2,3-3,7 UE-2. URP-3. EL PEÑONCILLO	21/10/2004	13/01/2005 BOP
E.D. PARCELA R.1, R.2 Y R.3 SECTOR URP-1	02/12/2004	11/02/2005 BOP
E.D. UE-5 "A.G.F. MAYORAL , S.A."	06/03/2007	17/04/2007 BOP
E.D. PARCELA 12.4. UE -2 - URP-3	10/3/2005	17/06/2005 BOP
E.D. "LA RABITILLA" SUGRAN	06/07/2006	14/08/2006 BOP
E.D. UE-1 EL MORCHE	30/1/2007	15/06/2007 BOP
E.D. ZONA LA RABITA-CAMBIL	06/07/2006	01/08/2006 BOP
E.D. PARCELA 6. URP-16	05/10/2005	20/12/2005 BOP
E.D. C/ CALZADA 7	07/07/2005	16/09/2005 BOP
E.D. PARCELA 7.3.1. URP-16. CORTIJO AMAYA	01/12/2005	26/01/2006 BOP
E.D. P-13.4 UE-2 URP-3	11/05/2006	05/07/2006 BOP
E.D. UE-4 PARQUE MÁLAGA Y ACONSA	12/9/2006	09/10/2006 BOP
E.D. UE-6	03/08/2006	05/10/2006 BOP



E.D. PARCELA 10 CAMINO DE MASCUÑAR	06/03/2007	11/04/2007 BOP
E.D. PARCELA 2,1,2,A . EL PEÑONCILLO. UE-2-URP-3	05/10/2006	08/02/2007 BOP
E.D. CARRETERA MÁLAGA-ALMERÍA 119 EL MORCHE	30/01/2007	27/02/2007 BOP
E.D. CARRETERA MÁLAGA-ALMERÍA, 182-184	12/04/2007	21/05/2007 BOP
E.D. EN CARRETERA MÁLAGA-ALMERÍA 73-75	27/07/2007	03/09/2007 BOP
ED. PARCELA CN-340 "CASAS NUEVAS" KM. 282,80	28/9/1999	
E.D. CN-340 "CALLEJÓN CARUCHANO"	10/11/1999	20/12/1999 BOP
ED.LOS LLANOS "EL MORCHE"	10/11/1999	19/01/2000 BOP
ED. PARCELA CN-340 "CASAS NUEVAS" KM. 283	2/7/1998	17/09/1998 BOP
ED. UE-10 "HOTEL FERRARA"	16/6/2000	17/10/2000
ED. CN-340, KM. 280,30 "EL MORCHE"	13/12/2001	20/03/2002 BOP
ED. MANZANA 1 "EL MORCHE" INTEMESA	6/11/1997	23/12/1997 BOP
ED y SUBD. UE-14, 1-2-3	7/7/2008	10/02/2009 BOP
ED. UE-20	20/1/2005	08/03/2005 BOP
ED. PARC.4392 MA-101	4/12/2003	11/2/2004
ED. UE-13	9/3/2004	23/4/2004
ED. PARC. CN-340 MASCUÑAR	6/11/2003	24/12/2003
ED. PARC. 4450 CN-340	6/11/2003	24/12/2003



ED. PAGO DEL CAÑO	31/7/2003	17/11/2003
ED. PARC.12 "PAGO CARLAJA"	7/4/2005	19/5/2005
ED. "LA ALMAZARA Y FUENTE CAMBIL"	7/4/2005	19/5/2005
ED. MODIFICADO "LA ALMAZARA Y FUENTE CAMBIL"	27/2/2008	17/4/2008
ED. NTRA. SRA DEL CARMEN "BARRIADA EL MORCHE"	5/5/2005	24/6/2005
ED. PARCELA N-367 "PAGO DE LOS FRAILES " EL MORCHE	7/4/2006	5/5/2006
ED. PASAJE CALLE CALZADA	5/10/2005	24/11/2005 BOP
ED. CN-340 "LENTISCARES" COVAMON S.C.A.	6/2/2003	11/4/2003
ED. CN-340 "ESQUINA RIO GÜI" COVAMON S.C.A.	30/4/2003	20/6/2006
ED. PARCELA ANEXA A CN-340 "DUMAYA"	6/2/2006	4/4/2003
ED. UE-19 "ANTECEDENTES" Y NUEVO APROBADO	25/2/2010	31/3/2010
ED. PARCELA 4450 CN-340	6/11/2003	24/12/2003
Mod. E.D. UE-5	26/3/2009	10/7/2009
E.D. PARCELA 22.1 UE-3 URP-3	25/9/2008	20/11/2008
E.D. PARCELA CN-340 "HORTOMALAGA"	18/12/2008	15/9/2009
E.D. PARCELA 5.6, UE-2 URP-3	18/12/2008	27/2/2009
E.D. PARCELA 2.2.1.b UE-2 URP-3	18/12/2008	15/9/2009
E.D. PARCELAS 2.1.3, 2.3 y 3.7 UE-2 URP-3	29/11/2007	27/2/2008



E.D. PARCELAS 13.1.3 UE-2 URP-3	29/11/2007	27/2/2008
Mod.E.D. Rm-3B UE-17	3/2/2005	6/7/2005
E.D. PARCELA CN-340 (C/MADRID Y C/JAEN)	31/7/2001	7/11/2001
E.D. CN-340 "CASAS NUEVAS" KM.282.80	28/9/1999	No consta
E.D. PARCELA 4b.1 UE-17	7/2/2008	6/3/2008
ED. PARCELA 6,2,1 DE LA UE-2-URP-3	12/4/2007	30/04/2007 BOP

Delimitaciones de las Unidades de Ejecución		
DELIMITACION DOS UNIDADES EJECUCIÓN URP-14 (RT)	29/4/2002	24/5/2002
SUBDIVISIÓN UE-17	5/9/2004	15/10/2004
DELIMITACIÓN UE-2	15/11/2005	18/5/2006

2.3. Tipología de suelo en el planeamiento vigente.

El PGOU-96 de Torrox establece para la ordenación urbanística del término, tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

a) El suelo urbano comprende los terrenos así clasificados y delimitados por el PGOU-96, ya sea por contar con los servicios urbanísticos con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existía o se haya de construir, o bien por estar incluidos en áreas consolidadas por la edificación en dos terceras partes. El suelo urbano se regula especialmente en el artículo 15.9.1 de la Memoria del PGOU-96 y en el artículo 22.4.22 de la Normativa publicada.

b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías.

- Suelo Urbanizable Programado.
- Suelo Urbanizable No Programado.

El régimen jurídico aplicable a estos suelos figura en el artículo 15.9.2. de la Memoria del PGOU-96 y en el artículo 23 de la Normativa.

No obstante, el Plan General reconoce como Suelo Urbanizable al que denomina "en ejecución", a los sectores de planeamiento del Plan General anterior denominados URP-14 y URP-15, que contaban con aprobación definitiva de las figuras de planeamiento a la fecha de aprobación del Plan General pero que no se había desarrollado aún. Para ellos definía una figura, la del "Expediente de Regularización", que debía regularizar estos expedientes iniciados con anterioridad a la aprobación del PGOU 96 para adaptarlos al mismo en aquellas consideraciones que lo requiriesen.

c) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario o natural. Se divide en dos categorías.

- Suelo no urbanizable protegido, con distintos grados de protección.
- Suelo no urbanizable común.
- Suelo No Urbanizable Diseminado.
- Suelo No Urbanizable Núcleo Rural.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término municipal a escala 1/10.000 incluidos en el documento.

2.4. Grado de desarrollo del planeamiento urbanístico.

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo.

Principalmente podemos apuntar que el mayor desarrollo en ejecución del Plan se ha dado en la zona de la costa, en la margen derecha del río Torrox y en el casco histórico y sus alrededores. En la zona costera de la margen izquierda del río Torrox se han tramitado y aprobado múltiples figuras de planeamiento, si bien el grado de desarrollo y ejecución del mismo es sensiblemente menor que en la margen opuesta.

Esto podría indicar que aunque las expectativas de desarrollo en la zona Este de Torrox han sido muy fuertes, éstas no han conseguido consolidarse como en las zonas más cercanas a núcleos urbanos existentes y con mayor dotación de equipamientos e infraestructuras.

También podríamos considerar como causa del poco desarrollo de la zona este, el gran tamaño de las áreas de planeamiento y la abrupta topografía.

2.5. Proyectos o instrumentos de planificación territorial o sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento urbanístico vigente.

Durante el periodo de vigencia de este Plan han sobrevenido las siguientes afecciones:

2.5.1. Patrimonio:

Antes de la aprobación del PGOU 96 existían los siguientes Bienes de Interés Cultural declarados:

BIC	DENOMINACIÓN DEL BIEN	FECHA	TIPO DE PATRIMONIO/TIPOLOGÍA	Publicación
DECLARADOS	Torre de Güi	25/06/1985	Monumento	BOE 29/06/1985
	Torre de Calaceite	25/06/1985	Monumento	BOE 29/06/1985
	Torreón árabe (Muralla urbana)	25/06/1985	Monumento	BOE 29/06/1985

A continuación se recogen las declaraciones de Bien de Interés Cultural, posteriores al PGOU 96.

BIC	DENOMINACIÓN DEL BIEN	FECHA	TIPO DE PATRIMONIO/ TIPOLOGÍA	Publicación
DECLARADOS	Antiguo Convento de Nuestra Señora de las Nieves	18/07/2006	Inmueble/Monumento	BOJA 09/08/2006
	Conjunto del Faro de Torrox)	20/02/2007	Inmueble/Zona Arqueológica	BOJA 19/03/2007

Así mismo se incluyen en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz los siguientes espacios subacuáticos, que por motivos de seguridad no se dibujan en planos y que se incluyen en el régimen de Zona de Servidumbre Arqueológica.



ZSA	DENOMINACIÓN DEL BIEN	FECHA	TIPO DE PATRIMONIO	Publicación
DECLARADOS	Espacio Subacuático Faro de Torrox	20/04/2009	Inmueble	BOJA 28/05/2009
	Espacio Subacuático Pecio del Delfín	20/04/2009	Inmueble	BOJA 28/05/2009

2.5.2. Medioambiente:

En Torrox se encuentran clasificadas las siguientes Vías Pecuarias:

Vías Pecuarias Torrox (Clasificación por Orden Ministerial 25/05/1972, BOE 22/06/1972)	Anchura (m)
Cañada Real de Motril a Málaga	20,89
Vereda del Antiguo Camino de Velez	20.89
Vereda de la Coscoja y Granada	20.89
Vereda de Cómpeta a Frigiliana	20.89
Vereda de Camino Viejo de Granada	20.89
Vereda de Benamayor de Torrox	20.89
Vereda de Sayalonga a Frigiliana	20.89
Colada de Calaceite	18.00

Las vías pecuarias se clasificaron por la Orden Ministerial 25/05/1972.

Posteriormente se aprobó el deslinde de la Vía Pecuaria Vereda de la Coscoja y Granada según resolución de 9 de junio de 2006 de la Secretaría General Técnica (VP 238/04) y publicado en el BOJA de 13/07/2006 y con una anchura de 20,89 .

Así mismo se encuentra en trámite la modificación del trazado, recuperación y ordenación la Cañada Real de Motril a Málaga en el tramo del sector URP-10.

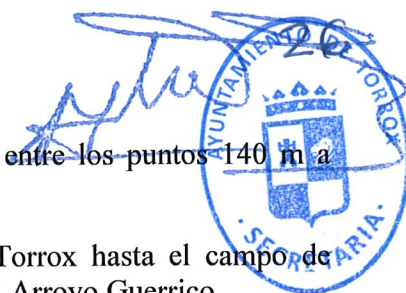
2.5.3. Deslinde marítimo-terrestre:

En el momento de la aprobación del PGOU 96, se encontraba en vigor la ley 22/1988 de Costas y su Reglamento (RK 1.471/1989 de 1 de Diciembre), así como el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 19 de abril de 1978.

Posteriormente a la aprobación del PGOU 96, se han aprobado los siguientes deslindes:

- DES 01/07/29/0006 (11-01-20010) Arroyo de Frontiles, Torre de Calaceite, Playa de Mazagarrobo y desde los primeros 200 m de la Playa de Peñoncillo hasta la punta de Torrox.

- DL-18-MA (O.M. 17-9-1999) Playa del Peñoncillo, entre los puntos 140 m a Levante y 639 m a Poniente del Arroyo del Agua.
- DES 01/07/29/0005 (21-06-2010), desde Punta de Torrox hasta el campo de fútbol de El Morche y desde la Calle Axarquía hasta el Arroyo Guerrico.



2.5.4. Carreteras:

En relación a la red de carreteras, se atenderá en lo referente a las distancias mínimas de separación de la línea de edificación y cualquier otra cuestión, a las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o a la Ley 8/2001 de 2 de julio de Carreteras de Andalucía.

Una vez aprobado el PGOU 96, se produjo la cesión del tramo de la carretera nacional 340 al Ayuntamiento de Torrox. Esta cesión se produjo en virtud del convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Torrox en el ámbito del Proyecto de obras de mejora de los tramos urbanos de la red de carreteras del Estado en el término municipal de Torrox y su transferencia de titularidad a los mismos, suscrito con fecha 28-10-05, en el que "El Ministerio de Fomento cede al Ayuntamiento de Torrox y pone a su cargo los siguientes tramos de carretera; CN-340 (del P.K. 279,836 al P.K. 288,474), Acceso Sur (del P.K. 0,000 al P.K. 1,200) y Acceso Norte (del P.K. 0,000 al P.K. 2,200)".

Si bien la referida carretera es de titularidad municipal, el vigente PGOU 96 remite a la normativa señalada por la Ley de Carreteras para usos permitidos en la zona de protección (art. 20.2.1 del PGOU).

Así mismo, se cedió la titularidad al Ayuntamiento y se modificó el trazado de las carreteras de titularidad autonómica MA-101 y MA-102 desde Barranco Plano hasta la Rabitilla, en virtud del "Proyecto de acondicionamiento y mejora de la travesía de la MA-101 y la MA-102 en el núcleo urbano de Torrox: Barriada de la Rabitilla – Rotonda de Algarrobo Pérez" de Julio de 2005.

En el transcurso del desarrollo del vigente Plan, también se ha ejecutado el tramo de la Autovía del Mediterráneo a su paso por Torrox, con su correspondiente salida en el lado oeste del núcleo urbano de Torrox pueblo y accesos a zonas de costa y núcleos.

2.5.5. Plan de Ordenación Territorial de la Cota del Sol Oriental.

Este Plan de Ordenación Territorial que afecta al territorio de la Axarquía se aprobó por decreto 147/2006, de 18 de julio, y se publicó en el BOJA el 3 de octubre de 2006.

Entre sus consideraciones y en función de su articulado (N:normativa, D:directriz, R:recomendación) se establecen las siguientes afecciones o determinaciones para el término municipal de Torrox.



- **Articulación viaria. Viario intermedio:**

En lo que se refiere al eje litoral de la N-340, una vez producida la segregación de tráfico con la Autovía del Mediterráneo, su transformación paulatina en un viario urbano que sirve a los tráfico de corto recorrido ha mejorado sustancialmente su funcionalidad. Actualmente este eje viario soporta la interconexión de todas las urbanizaciones costeras para el desarrollo de sus relaciones funcionales, debido a su disposición en fondo de saco. Las previsiones de crecimiento residencial y turístico en torno a la carretera, siguiendo este mismo esquema de ordenación, hace prever que a medio plazo se produzca la saturación del mismo por sobrecarga.

Ello obliga a considerar soluciones en red que posibiliten el mayor número de itinerarios alternativos para la distribución de los tráfico de corto recorrido que reduzcan, en la medida de lo posible, la utilización de la N-340 como único colector viario de conexión interna. Por ello, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental (en adelante POTAx) plantea, por un lado, la mejora de la articulación mediante una vía intermedia entre Torre del Mar y Nerja cuyo trazado y características se determinen mediante un estudio informativo de carreteras y la coordinación de los municipios vía planeamiento y, por otro, la mejora de la accesibilidad litoral a algunos de los nudos de la autovía. Todo ello debe contribuir a dotar de una mayor complejidad a la malla viaria costera y permitir recuperar el espacio de la antigua N-340 para funciones territoriales superiores.

Los artículos de la normativa del POTAx que determinan las cuestiones relativas a la articulación viaria y al viario intermedio son los siguientes, **teniendo carácter de norma el artículo 23.**

- Artículo 22. Articulación urbana litoral. (D y R)
- Artículo 23. Desarrollo de la red viaria. (N y D)
- Artículo 43. Determinaciones para la ordenación de los usos vacacionales colindantes a los suelos urbanos o urbanizables. (D y R)

A los efectos de esta Adaptación, y teniendo en cuenta la complejidad de la topografía del término municipal de Torrox, no se ha dibujado el trazado del viario intermedio por ser técnicamente inviable su ejecución tal y como se refleja en los planos del POTAx, entendiéndose su grafiado como orientativo. Así, aunque esta es una disposición sobrevenida, consideramos que no es el documento de la Adaptación Parcial del PGOU 96 de Torrox quien debe proponer esta importante infraestructura viaria.

No obstante, se ha reflejado el grafiado literal que aparece en el POTAx, en el plano 2.6. Afecciones del POTAx en Torrox, para recoger las consideraciones sobrevenidas en este sentido.

- **Sistema Ferroviario Metropolitano.**

Se expone la necesidad de trazar un viario metropolitano Málaga Nerja que tiene su contenido normativo en los siguientes artículos.

- Artículo 29. Determinaciones. (D y R)

Al igual que en el caso del viario intermedio definido por el POTAx, esta determinación no se recoge en los planos de clasificación de esta Adaptación Parcial del PGOU 96 de Torrox, por las mismas causas expuestas en el apartado anterior.



- **Estación depuradora de Torrox Costa-Algarrobo.**

Se propone la creación de una estación depuradora en la zona de Torrox Costa y Algarrobo que deberá ser tenida en cuenta en futuros planeamientos y que se grafía en el plano general del documento del POTAx. Esta depuradora ya está ejecutada.

- **Ordenación de usos: Áreas de Oportunidad y/o Zonas de Dinamización Turística:**

Estas áreas de oportunidad, o Zonas de Dinamización Turística, como se les denomina en el POTAx, proceden, en su mayor parte, de reservas territoriales que se realizaron a mediados de los años ochenta por protección paisajista del espacio productivo agrario y que en el momento presente han perdido su sentido y su justificación, por una parte, una vez desaparecido el cultivo de la caña de azúcar, que le dotaba de una identidad singular y, por otra, debido a las transformaciones acaecidas que, o bien ha dado lugar al abandono de las actividades agrícolas (regadíos tradicionales), o han dado paso a espacios improductivos o a invernaderos, en todo caso, conformando espacios sin valores paisajísticos de interés.

En la situación actual, la magnífica situación de esos espacios en la franja litoral permite considerar que, dada la escasa presencia del turismo empresarial en el ámbito de la Costa del Sol Oriental, es de gran interés consolidar unas zonas en las que sea factible promoverlo, reservando parte de los mismos a esta actividad. A estos efectos, el señalamiento de un espacio como área de oportunidad supone la obligatoria consideración del uso turístico, con el condicionante de que la proporción residencial que podrá autorizarse en su desarrollo es de dos plazas por cada plaza de establecimiento de alojamiento reglado en edificación. Las edificabilidades brutas de estas áreas pueden alcanzar un máximo de 0,22 m²/m².

En Torrox se ha identificado una zona de dinamización turística: "Torrox-Carlaja".

La normativa del POTAx que lo regula es la siguiente, teniendo carácter de norma el artículo 72:

- Artículo 22. Articulación urbana litoral. (D y R)
- Artículo 45. Zonas de Dinamización Turística. (D)
- Artículo 46. Determinaciones para la ordenación de las Zonas de Dinamización Turística. (D y R)
- Artículo 72. Ribera del mar, servidumbres y zona de influencia. (N y D)

Adicionalmente se ha identificado un área denominada en el POTAx como Zona de Oportunidad para actividades comerciales y de ocio: "Los Llanos". Actualmente está en trámite para su desarrollo.

En estas Zonas se señalan prioridades para la implantación de establecimientos comerciales y de ocio, que deben contribuir a cualificar e integrar todo el eje litoral. En las Zonas se establece la limitación al uso residencial, que no podrá superar el 30% de la edificabilidad que prevean los

respectivos instrumentos de planeamiento general, no poniéndose otra limitación de usos que la prohibición de los industriales, obviamente incompatibles con el destino al que se proponen.



La normativa del POTAx que lo regula es la siguiente:

- Artículo 29. Determinaciones. (D y R)
- Artículo 42. Zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio. (D y R)

- **Protección de recursos: Zonas de Interés Territorial, Divisorias visuales, Hitos paisajísticos, Acantilados, Edificaciones de Interés Etnológico, Itinerarios paisajísticos.**

En el Título III de la Normativa del POTAx, sobre las Determinaciones en relación con la protección de los espacios y recursos por sus valores naturales, culturales y del paisaje o por riesgos naturales o tecnológicos, se indica, en el Capítulo I. Zonas de Especial Protección, artículo 60, Zonas sometidas a especial protección, con carácter de Norma, que los suelos sometidos a especial protección son:

- Zonas de Protección Ambiental, integrados por: Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario, Vías Pecuarias y Zonas de Dominio Público Hidráulico y Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Zonas de Interés Territorial, integradas por: Zonas de Interés Territorial, Entorno embalse Viñuela, Hitos Paisajísticos, Divisorias Visuales y Acantilados.

En el municipio de Torrox no existen Espacios Naturales Protegidos, ni Lugares de Interés Comunitario. Las Vías Pecuarias y las Zonas de Dominio Público Hidráulico y Dominio Público Marítimo Terrestre, se protegen, pero se consideran especialmente protegidas por legislación específica en esta Adaptación.

Así, las zonas de Interés Territorial se regulan según los artículos siguientes:

- Artículo 62. Zonas de interés territorial. (D y R)
- Artículo 36. Miradores en hitos paisajísticos. (R)
- Artículo 64. Hitos paisajísticos. (N y D)
- Artículo 65. Divisorias visuales. (N, D y R)
- Artículo 66. Acantilados. (N)

Esta Adaptación considera suelos especialmente protegidos en el ámbito del término municipal de Torrox y en virtud del artículo 46.1.e) de la L.O.U.A., las Zonas de Interés Territorial, Los Hitos Paisajísticos, Las Divisorias Visuales y los Acantilados. Sin embargo, estos últimos, por ser sobrevenidos y encontrarse en su totalidad en zonas clasificadas por el PGOU 96 como Suelo Urbano o Urbanizable, no podrán considerarse Suelo No Urbanizable a los efectos de esta Adaptación, ya que la desclasificación de suelo no se encuentra entre las atribuciones de este Documento de Adaptación.



- **Protección de riesgos:**

En el Título III de la Normativa del POTAx, sobre las Determinaciones en relación con la protección de los espacios y recursos por sus valores naturales, culturales y del paisaje o por riesgos naturales o tecnológicos, se indica, en el Capítulo I. Zonas de Especial Protección, artículo 60, Zonas sometidas a especial protección, con carácter de Norma, que los suelos sometidos a especial protección son:

- Zonas de Protección Ambiental, integrados por: Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario, Vías Pecuarias y Zonas de Dominio Público Hidráulico y Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Zonas de Interés Territorial, integradas por: Zonas de Interés Territorial, Entorno embalse Viñuela, Hitos Paisajísticos, Divisorias Visuales y Acantilados.

Sobre las zonas inundables el POTAx establece que, hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación. El planeamiento general clasificará estas Zonas cautelares como suelo no urbanizable, según el artículo 81 (D).

Respecto de las zonas con alta pendiente dibujadas en el Plano de Ordenación, se hace referencia a ellas en los siguientes artículos:

- Artículo 44. Directrices para la ordenación de los usos vacacionales no colindantes a suelos urbanos o urbanizables.(D). Sólo afecta en el caso de nuevas clasificaciones de suelo. No es el caso en esta Adaptación.
- Capítulo II. Recursos Naturales y Riesgos, del Título III. En el artículo 67 se indican con carácter de norma (N), los objetivos generales del plan siendo estos: propiciar el uso sostenible y la gestión integral de los recursos hídricos, recuperar y proteger el frente litoral y favorecer el uso recreativo, y limitar las situaciones de riesgos naturales y tecnológicos. Así mismo, en el artículo 78 sobre prevención de riesgos naturales del mismo capítulo, se indica que los planes generales deberán zonificar las zonas de riesgo y determina las actuaciones que deberán llevarse a cabo en todas las actuaciones urbanísticas que se realicen sobre dichos suelos.

En referencia a las zonas inundables, éstas están recogidas en el Plano 2.6. Afecciones del POTAx, con la delimitación que el Plan de Ordenación del Territorio establece.

En cuanto a la zona de riesgos por pendiente superior al 50% definida en el Plano de Ordenación del POTAx, se recogen como zonificación a los efectos del artículo 78 del POTAx, en el plano 2.6. Afecciones del POTAx, de la Adaptación, si bien no se consideran como suelos especialmente protegidos por planificación territorial, ya que no se establece en la normativa del POTAx que deban considerarse como tal.



- **Caminos rurales:**

El POTAx grafía en el plano de ordenación una red de caminos denominados caminos rurales, que desarrolla en el artículo 53 (N, D, R). Esta red viene recogida en el plano 2.6. de información de afecciones del P.O.T.Ax, de la Adaptación.

Así mismo se recogen las afecciones de esta red en el plano 2.2 Suelo No Urbanizable del presente documento.

2.5.7. Aguas.

Tras la aprobación del PGOU-96, la Agencia Andaluza del Agua remitió al Ayuntamiento de Torrox el deslinde del Dominio Público Hidráulico del Río Torrox.

Esta Adaptación recoge como suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, en virtud del RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el RD 4/2007 de 13 de abril por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado el 20 de julio de 2001 y la Ley 9/2010 de 30 de julio por el que se aprueba la Ley de Aguas de Andalucía.

En este sentido, se ha recogido el deslinde del Dominio Público Hidráulico y su zona de protección de 5 metros en el caso del río Torrox.

No obstante, se ha recogido también en el plano 2.2. Clasificación del Suelo No Urbanizable de la Adaptación, el grafismo de todos los ríos que discurren por el término municipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica hasta tanto no se deslinden el resto de los ríos y cauces que discurren por el término municipal

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Torrox.

3.1. Clasificación y categorías del suelo.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado aquellos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelos por encontrarse formando parte de un núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse en él en función del Plan y estar dotados como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados anteriormente; haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones; y el que integrando los terrenos anteriormente descritos cuando estén urbanizados o tengan condición de solares y no deban quedar comprendidos en la categoría de suelo urbano no consolidado. Todo ello en virtud del artículo 45.1 y 45.2.A) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:

- Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación del PGOU 96 así como en sus innovaciones y cumplan el artículo 45.2.A) de la L.O.U.A.
- No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- Presenten ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación del PGOU 96, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos



los deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Dichos terrenos se corresponden con los sectores y unidades de ejecución siguientes: URP-1, URP-3-UE-2, URP-7, URP-8 (polígonos Norte y Sur), URP-14 UE-24 y URP-14 (UE-1 y UE-2), URP-15, URP-16, UE-8, UE-9 UE-10, UE-11, UE-12, UE-15, UE-17B, UE-18, UE-22 y UE-23.

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en la serie de planos de estructura general del PGOU 96, así como en sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a lo previsto en el planeamiento.

En este documento se incluye un listado con la definición y estado de obtención de todos los Sistemas Generales definidos en el PGOU 96.

Estos son: SGAL-3, SGAL-6, SGAL-8, SGAL-9, SGC-1, SGC-2, SGC-3. Además de estos, se ha obtenido y ejecutado parte del SGDP-2 en virtud de un Convenio Urbanístico.

b) Se considera suelo urbano no consolidado el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se consideran incluidas en este apartado las unidades de ejecución siguientes: UE-1, UE-2.1 y UE-2.2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-13, UE-14 (1, 2 y 3), UE-16, UE-17 (A y C), UE-19, UE-20 y UE-21.

Así mismo se incluyen las unidades de ejecución denominadas UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4 que el PERI "Arroyo Guerrico" aprobado definitivamente el 6 de marzo de 2007 y publicado en el BOP el 29 de marzo de 2007, delimita para el reparto de cargas de urbanización. Este mismo PERI delimita también zonas de suelo urbano consolidado que aparecen grafiadas en el plano 2.1. Clasificación del suelo urbano y urbanizable del PGOU adaptado. Si incluye como anexo a esta memoria plano del PERI donde se identifican las zonas de suelo urbano consolidado así como las Unidades de Ejecución referidas.

c) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se incorporan a esta clase de suelo los siguientes sectores: UNP-2 (UE-1 y UE-2), UNP-3, URP-3 (UE-1 y UE-3), URP-4, URP-5, URP-6 y URP-10.

Así mismo se incorporan a esta clase de suelo los Sistemas Generales siguientes: SGEL-2 y SGEL-5.

d) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector ya delimitado por el planeamiento vigente o que se haya sectorizado a través de un proyecto de sectorización y que no cuente con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.



Se incluyen en esta clasificación los siguientes sectores de planeamiento: URP-2, URP-9, URP-11, URP-12 y URP-13.

Se consideran incorporados a esta clase de suelo los Sistemas Generales siguientes: SGEL-1, SGEL-1(bis), SGEL-4, SGEL-7, SGEL-9(bis), SGEL-10, SGEL-11, SGDP-1, SGDP-3, SGDP-4 y SGDP-5. Así mismo, se incluye en este apartado la parte del SGDP-2 no obtenida por el Convenio Urbanístico suscrito para la obtención de una parte del mismo.

Aunque no se grafían en planos por referirse a cauces fluviales, se considerarían incorporados a esta clase de suelo, en virtud de su adscripción al Suelo Urbanizable Programado en el PGOU 96, los Sistemas Generales de Encauzamientos SGEN-1.1, SGEN-1.2 y SGEN-1.3. Esta Adaptación entiende que la adscripción se refiere a la ejecución del Sistema General y no a su obtención, puesto que es un bien de dominio público.

e) Tienen la consideración de suelo urbanizable no sectorizado aquellas áreas de suelo urbanizable no programado delimitadas por el planeamiento general vigente que no se han sectorizado.

Es suelo urbanizable no sectorizado el ámbito de planeamiento UNP-1.

Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA, tendrán carácter meramente orientativo.

f) El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido, los suelos delimitados por el planeamiento vigente para las categorías en el Suelo No Urbanizable se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE)

1.1. SNUEP-LE-RRAA. Ríos y Arroyos y Embalse

Protegidos por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

1.2. SNUEP-LE-ZMT. Zona Marítimo Terrestre

Protegida por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

1.3. SNUEP-LE-YYAA. Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos

Protegidos por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.



1.4. SNUEP-LE-VVPP, Vías Pecuarias.

Protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.)

Respecto a los suelos especialmente protegidos por la legislación de patrimonio histórico, aguas o costas, ha de indicarse que aunque sean de aplicación las determinaciones que dichas leyes establezcan en el ámbito de su aplicación a los suelos afectados por ellas, esta Adaptación Parcial del PGOU 96, no tiene entre sus atribuciones la de desclasificar suelo, por lo que en los suelos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable por el PGOU 96 que coincidan con la protección que dichas leyes otorguen, la clasificación seguirá siendo la del PGOU 96.

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Yacimientos Arqueológicos, se incluyen los BIC declarados hasta la fecha, así como los yacimientos subacuáticos de Faro de Torrox y Pecio del Delfín, si bien su localización no se dibuja en los planos por seguridad.

Cuando un suelo se afecte por varias leyes sectoriales, serán de aplicación cada una de ellas en el ámbito de su afección.

En el caso de las vías pecuarias de Torrox, todas ellas se consideran especialmente protegidas por legislación específica, si bien sólo se considerará especialmente protegido por legislación específica el trazado de la Vía Pecuaria Vereda de Coscoja y Granada, ya que es la única que actualmente cuenta con resolución de deslinde y publicación en BOJA. El resto de los trazados se considerará especialmente protegido por planificación urbanística hasta que sean deslindadas, incluido el tramo en trámite correspondiente a la Cañada Real de Motril a Málaga en el tramo del sector URP-10. Así, el trazado recogido en los planos para estas vías pecuarias es el que el PGOU 96 recoge.

2. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (SNUEP-P)

2.1. SNUEP-P- HP

Hito Paisajístico del Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía, POTAx. Art. 60.

2.2. SNUEP-P- DV

Divisoria Visual del Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía, POTAx. Art. 60.

2.3. SNUEP-P-IT

Interés Territorial de la Anarquía del Plan de Ordenación Territorial de la Anarquía, POTAx. Art. 60.

2.4. SNUEP-P-VVPP.

Trazado de las Vías Pecuarias recogidas en el PGOU 96



2.5. .SNUEP-P-AG.

Suelo Agrícola del PGOU 96

2.6. SNUEP-P-AR

Suelo Agrícola de Regadío del PGOU 96

2.7. SNUEP-P-YYAA

Yacimientos Arqueológicos del PGOU 96: Periana y Lautín

Aunque el POTAx establece para la Zona de Acantilados la consideración de suelos especialmente protegidos, por haber sido una protección sobrevenida al PGOU 96 y coincidir toda ella con suelo clasificado por el PGOU 96 como Suelo Urbano o Urbanizable, puesto que no se contemplan entre las atribuciones de la Adaptación Parcial la de desclasificar suelos clasificados por el Plan que adapta, a los efectos de esta Adaptación, la clasificación de las Zonas de Acantilados seguirá siendo la otorgada por el PGOU 96.

En el caso de las vías pecuarias de Torrox, todas ellas se consideran especialmente protegidas por legislación específica, si bien sólo se considerará especialmente protegido por legislación específica el trazado de la Vía Pecuaria Vereda de Coscoja y Granada, ya que es la única que actualmente cuenta con resolución de deslinde y publicación en BOJA. El resto de los trazados se considerará especialmente protegido por planificación urbanística hasta que sean deslindadas. Así, el trazado recogido en los planos para estas vías pecuarias es el que el PGOU 96 recoge.

3. Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-CNR)

Incluye el resto del suelo municipal de carácter rústico que no se ha incluido en las anteriores categorías de suelo protegido. Se considera Suelo no urbanizable de carácter rural o natural aquel en el (Art. 46 LOUA). Contempla aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, además de considerar improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio. Portan características naturales o rurales interesantes que no lo hacen apropiado para la urbanización pero sin la suficiente entidad como para ser especialmente protegidos.

3.1. SNU-CNR-Común (Común)

3.2. SNU-CNR-D. (Diseminado).

4. Categoría de Hábitat Rural Diseminado.

Incluye aquellos suelos que, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. (Art. 46 LOUA)

En el caso de Torrox, existen tres núcleos de carácter histórico que pueden considerarse núcleos rurales, y que así se recogen y justifican en el PGOU 96. Estos núcleos cuentan con una agrupación de viviendas, y en algunos casos equipamientos de carácter religioso y educativo. En uno de ellos, Los Caserones, se localiza así mismo los yacimientos de Lautín y Periana que el PGOU 96 protege. Es por ello que esta adaptación reconoce como tal los tres núcleos rurales del PGOU 96.



4.1. SNU – HR.NR (Hábitat Rural Núcleo Rural)

A continuación se ha representado una tabla de equivalencias entre los suelos no urbanizables tal y como establece la terminología del Plan General Vigente, en contraposición con la terminología establecida en la LOUA.

PLAN VIGENTE	LOUA
Suelo No Urbanizable por Legislación Específica	
Cauces Protegidos	SNUEP-LE-RRAA (Ríos, Arroyos y Embalses)
Zona Marítimo Terrestre	SNUEP-LE-ZMT (Zona Marítimo Terrestre)
NUPA (Suelos de Especial Protección Yacimientos Arqueológicos)	SNUEP-LE-YYAA (Yacimientos Arqueológicos con declaración de BIC y Yac. Subacuáticos)
Vías Pecuarias	SNUEP-LE-VVPP
Suelo No Urbanizable por Planificación Territorial o Urbanística	
Trazado de las vías pecuarias no deslindadas	SNUEP-P-VVPP (Vías Pecuarias)
NUP– AG (Agrario Singular)	SNUEP-P-AG (Agrario singular)
NUP– AR (Agrícola de Regadío)	SNUEP-P-AR (Agrícola regadío)
-	SNUEP-P- HP (Hito Paisajístico)
-	SNUEP-P- DV (Divisoria Visual)
-	SNUEP-P-IT (Interés Territorial)
NUPA (Suelos de Especial Protección Yacimientos Arqueológicos)	SNUEP-P-YYAA (Lautín y Periana)



Suelo No Urbanizable de Carácter Rural	
NU (Común)	SNU-CNR-Común (Común)
ND (Núcleo Diseminado)	SNU-CNR-Diseminado (Diseminado)
Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural	
NR (Núcleo Rural)	SNU – HR-NR (Hábitat Rural Núcleo Rural)

La red de carreteras y caminos rurales de Torrox se considera en cuanto a su afección al Suelo No Urbanizable. Para ello se atenderá a la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras del Estado, a la Ley 8/2001 de 2 de Julio de Carreteras de Andalucía, al artículo 53 del P.O.T.Ax, y a la serie de planos 2.5. Alineaciones CN-340.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

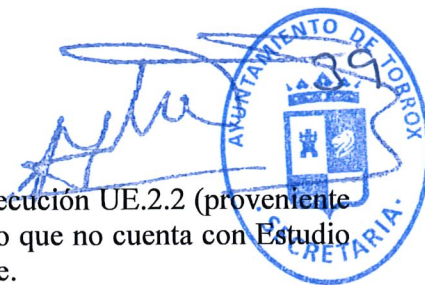
Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

Así mismo quedan eximidos de dicha obligación todas las unidades de ejecución del suelo urbano que, a pesar de no tener un estudio de detalle aprobado inicialmente, se considera que cuentan con ordenación pormenorizada suficiente en el PGOU 96 vigente, y en consecuencia con anterioridad al inicio de esta AdP y los sectores de suelo urbanizable que cuentan con aprobación inicial anterior a la fecha de 20 de enero de 2007.

En este municipio se realizará la reserva de VPO en los suelos urbanizables sectorizados, URP-2, URP-9 y URP-13. No será necesaria esta reserva en el sector de suelo urbanizable URP-11 debido a su uso industrial ni en el sector URP-12 ya que cuenta con aprobación inicial del Plan Parcial que los desarrolla, con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Así mismo, deberán contemplar la reserva de VPO la Unidad de Ejecución UE.2.2 (proveniente de la delimitación de la UE-2 en dos unidades de ejecución), puesto que no cuenta con Estudio de Detalle ni figura de desarrollo o gestión con ordenación suficiente.



3.2.1. Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida/vivienda libre.

En este punto el presente documento de Adp, establece un coeficiente de homogeneización Vivienda protegida/Vivienda libre que se justifica en función de un estudio de mercado.

Para ello se han considerado los precios medios oficiales de venta de VPO para el municipio de Torrox, y se han comparado con el precio medio de la vivienda libre en el municipio, obtenido del portal inmobiliario www.idealista.com, y disminuyéndolo en un 25% debido a la clara tendencia de bajada de los precios, que si bien se anuncian con una media de 2.167,00 euros por metro cuadrado, lo cierto es que no se venden.

A continuación se especifica el cálculo realizado.

Precios de VPO para venta	Régimen general	1.212,80
	Régimen especial y vivienda para jóvenes	1.137,00
	Iniciativa municipal y autonómica	1.516,00

Módulo Básico Estatal: 758,00 € según Real Decreto 2006/2009 de 12 de diciembre (BOE de 24 de diciembre 2009)

Municipios incluidos en el ámbito territorial segundo, según Anexo I del Decreto 395/2008. (BOJA 2 julio 2008)

Precio medio VPO	1.288,60
Precio medio Libre	1.625,25
Coeficiente de homogeneización	0,79

En cuanto a la fijación de reserva de vivienda protegida en los distintos ámbitos de desarrollo, se ha establecido para todos los sectores de Suelo Urbanizable Programado que no cuenten con Aprobación Inicial anterior al 20 de enero de 2007 Parcial. Esto es, el sector URP-9, el sector URP-2 y el sector URP-13.

En el caso de los Suelos Urbanos no Consolidados, se establece dicha reserva para aquellos ámbitos que no estando suficientemente definidos en el PGOU 96 en cuanto a su ordenación general, no cuentan con planeamiento de desarrollo que tenga aprobación inicial con anterioridad al inicio de la tramitación del presente expediente de Adaptación. Esto es, la UE 2.2 (resultado de la delimitación de unidades de ejecución de la UE2 del PGOU 96).

El resto de los ámbitos cuentan con planeamiento de desarrollo o con ordenación suficiente desde el PGOU 96 o figuras de desarrollo.

3.2.2. Corrección de densidad y/o edificabilidad.



Puesto que el modelo de ciudad definido en el PGOU justifica la edificabilidad otorgada a todos los nuevos sectores de planeamiento de 0,2 m²t/m²s por la abrupta topografía del municipio de Torrox, se considera en esta Adaptación que el aumento de dicha edificabilidad no es adecuado aún cuando se destine un 30% del aprovechamiento objetivo de cada sector a reserva de viviendas con algún régimen de protección pública.

En cuanto a la densidad de viviendas, la posibilidad que otorga el Plan General de aumentar en un 20% dicho parámetro en los sectores de planeamiento se considera suficiente para absorber las posibles variaciones de superficie por vivienda que pudiesen introducir las especiales condiciones de las viviendas protegidas. Puesto que así está recogido en el Plan General, esta Adaptación no introduce ningún cambio en el cálculo de aprovechamiento de las áreas de reparto existentes.

En cuanto a la unidad de ejecución que debe realizar la reserva de VPO, puesto que la densidad que el PGOU le otorga es la máxima permitida por la L.O.U.A., esta Adaptación no aumenta la densidad máxima.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden los terrenos y construcciones reflejados en el plano de ordenación estructural.

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contempla esta AdP para Torrox y que se localizan en los planos de la misma con los códigos reflejados en las tablas adjuntas, son:



Parques, jardines y espacios libres públicos.

CUADRO DE SUPERFICIES: SSGG-AREAS LIBRES					
Denominación	Superficies	Localización	Obtención prevista en el PGOU	Obtención	Estado
SGAL1	9.100,00	El Morche	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGAL1(bis)	29.007,00	Junto UE-17	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No (se obtendrá de la UE-17)*	Sin ejecutar
SGAL2	48.640,00	Junto a UNP-2	Adscrito a UNP	Sí (UNP-2)	Sin ejecutar
SGAL3	14.080,00	Junto a URP-13	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (URP-1)	Ejecutado
SGAL4	46.880,00	Junto a URP-6	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)	Sí (URP-6)	Sin ejecutar
SGAL5	62.440,00	Junto a UNP-3	Adscrito a UNP	Sí (UNP-3)	Sin ejecutar
SGAL6	33.600,00	Junto URP-7	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (URP-7)	Ejecutado
SGAL7	30.480,00	Junto URP-9	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGAL8	5.320,00	Plaza Almedina	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (Convenio SALSA Inmobiliaria)	Ejecutado
SGAL9	1.469,87	Área libre junto a El Faro	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (URP-14)	Ejecutado
SGAL9(bis)	6.551,64	Junto a URP-13	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGAL10	4.900,00	Junto a URP-13	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGAL11	6.635,00	Junto a URP-5	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (URP-5)	Sin ejecutar
TOTAL	299.103,51				

(*) Aunque el PGOU 96 lo adscribe al suelo urbanizable programado del área de reparto del I Cuatrimestre, lo cierto es que es un error ya que es una cesión pendiente del antiguo URP-El Peñoncillo ya delimitado en el anterior PGOU de 1974, y actual UE-17 y así recogido en la ficha de la unidad de ejecución en el PGOU 96.

Población SIMA-10	17.303
-------------------	--------

Población en viviendas por ejecutar (aprox)	28.852
Población total	46.155,80
m² SGEL/habitante	6.48

Este conjunto de espacios libres con una superficie de **299.103,51 m²** comporta un estándar de **6,48 m²s/hab**, contemplando una población de 17.303 habitantes según el SIMA en 2010 y de 46.155,80 contabilizando 2,4 habitantes por cada una de las 12.022 viviendas (incluida una aproximación para el P.E.R.I. Guerrico que no indica número de viviendas en las fichas) que aproximadamente aún quedan por desarrollar en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable sectorizado u ordenado, inferior a los umbrales legales mínimos de 5 a 10 m² de suelo de zonas verdes por habitante establecido en el artículo 10.1.A.c.c.1 de la LOUA.

Infraestructuras, dotaciones, servicios y equipamientos.

CUADRO DE SUPERFICIES: SSGG-EQUIPAMIENTOS // D: docente; DP: deportivos; S: sanitario; C: social					
Denominación	Superficies	Localización	Obtención prevista en el PGOU	Obtención	Estado
SGDP1	29.960,00	Junto UE-12, URP-12 y URP-16	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)	No	Sin ejecutar
SGDP2	80.000,00	Finca "La Granja"	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (Convenio SALSA Inmobiliaria)	Ejecutado
SGDP3	23.530,00	Equipamiento en el Peñoncillo	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGDP4	15.840,00	Equipamientos deportivos en carretera Málaga-Almería, junto UE-14	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGDP5	6.900,00	Equipamiento en el Peñoncillo	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGC1	5.027,00	Sistema general social Torre de Gúí	Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)	Sí (municipal antes de 1996)	Ejecutado
SGC-2	5.027,00	URP-1 Protección integral Torre	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2°C)	Sí (municipal antes de 1996)	Ejecutado
SGC3	2.100,00	Equipamiento junto a P.M. Morche	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	Sí (Compra)	Ejecutado

Denominación	Superficies	Localización	Obtención prevista en el PGOU	Obtención	Estado
SGV	19.600,00		Adscrito al Suelo Urbanizable Programado (URP2ºC)	(*)	Sin ejecutar
SGVP	30.499,00		No se prevé su obtención	No	-

Nota: el Sistema General Viario que transcurre por el interior de los sectores de planeamiento supedita su obtención al mismo procedimiento que el del viario local.

(*) Se incluye dentro del Sistema General Viario los viarios establecidos como cargas externas del sector URP-10 de conexión con Torrox pueblo y con los sectores al sur del sector URP-10, por trascender su uso local y funcionar como conexiones generales a nivel municipal.

CUADRO DE SUPERFICIES: SSGG-ENCAUZAMIENTO					
Denominación	Superficies	Localización	Obtención prevista en el PGOU	Obtención	Estado
SGEN 1.1	44.649,00	S.G. Encauzamiento Río Torrox	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP)	No	Sin ejecutar
SGEN 1.2	72.220,00	S.G. Encauzamiento Río Torrox	Adscrito a Suelo Urbanizable Programado (URP2ºC)	No	Sin ejecutar
SGEN 1.3	243.518,00	S.G. Encauzamiento Río Torrox	No se prevé su obtención	No	Sin ejecutar
SGEN2	26.125,00	S.G. Encauzamiento Río Güi	No se prevé su obtención	No	Sin ejecutar
SGEN3	43.450,00	S.G. Encauzamiento Arrollo Manzano	No se prevé su obtención	No	Sin ejecutar

En relación a la red de carreteras, se atenderá en lo referente a las distancias mínimas de separación de la línea de edificación y cualquier otra cuestión, a las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o a la Ley 8/2001 de 2 de julio de Carreteras de Andalucía.

Esta Adaptación no recoge ningún Sistema General con carácter Supramunicipal en el municipio de Torrox. Por otra parte, el Plan Territorial de Ordenación Urbanística de la Costa del Sol Occidental de la Axarquía, no contempla ningún Sistema General ni equipamiento de carácter territorial en el municipio.

Debe indicarse así mismo, que a los efectos de clasificación, todos los Sistemas Generales tendrán la clasificación en el Plano 2.1. Clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable, del suelo al que estén adscritos. Así mismo, los Sistemas Generales que el PGOU 96 adscribe al Suelo No Urbanizable coincidentes con encauzamientos o Vías Pecuarias, tienen la consideración de Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos por Legislación Específica por la Ley de Aguas o la Ley de Vías Pecuarias, en esta Adaptación.



3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales en el suelo urbano.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige la adaptación parcial que establezca los usos densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Uso global

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

En el cuadro II del anexo de este documento de AdP, se incluyen los usos globales de los distintos ámbitos de planeamiento según los usos definidos en la LOUA.

En el PGOU 96, los usos globales que se definen son: Residencial Intensivo, Residencial Extensivo e Industrial.

Una vez adaptados a lo establecido en el artículo 17.1 de la LOUA, se denominarán:

- Residencial.
- Industrial

Estos datos quedan recogidos en el Cuadro II adjunto en el anexo de esta memoria, así como en los planos correspondientes.

Edificabilidad y Densidad global

Se define la edificabilidad como el número máximo metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido, y como densidad, el máximo número de viviendas que podrán llegar a materializarse en dicho ámbito.

El planeamiento vigente recoge los siguientes parámetros de edificabilidad y densidad:

- En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución: se calcula de un modo aproximado por zonas, y según la tipología de cada ordenanza y necesidades del mercado.



- En suelo urbano incluido en unidades de ejecución: dentro de las fichas de cada Unidad de Ejecución se define la edificabilidad y densidad que el planeamiento le asigna.
- En suelo urbanizable programado: dentro de las fichas de cada sector se define la edificabilidad y densidad que el planeamiento le asigna a cada una de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido por el art. 17 de la LOUA queda del siguiente modo:

Se establecen una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales.

A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de edificabilidad y densidad.

El resultado se obtiene de combinar los parámetros de la ordenanza o de las fichas aprobadas junto a los datos que se obtienen directamente de la ortofoto. El resultado final es la media aritmética.

No obstante, siempre prevalecerán los parámetros aprobados en las fichas del PGOU 96 y sus Innovaciones.

Por otro lado, cada ámbito de planeamiento de Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, constituye un área en sí misma donde son de aplicación sus parámetros específicos.

A continuación se recogen los valores de edificabilidad y densidad calculados para estas áreas homogéneas.

ZONA HOMOGÉNEA	USO	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	DENSIDAD (viv/ha)
ZH1	R	1,8	120
ZH2	R	0,6	70
ZH3	R	0,74	74
ZH4	R	1	100
ZH5	R	0,2	20
ZH6	R	0,35	35
ZH7	R	0,72	60
ZH8	R	0,70	100
ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO	USO	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	DENSIDAD (viv/ha)
UNP-2, UNP-3, URP-2, URP-3 (UE.1 y UE.3), URP-4, URP-5, URP-6, URP-10	R	0,20	20
URP-9 y URP-12	R	0,30	30
URP-11	I	1	-

R: Residencial

I: Industrial



3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Las áreas de reparto serán las mismas que las establecidas en el documento del PGOU 96 y las Innovaciones que incluían cambios.

El artículo 10.1.A.f. de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural: por otra parte, el artículo 3.2.e. del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos, la presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente y sus modificaciones puntuales, pues como se ha justificado en el apartado 3.2. de esta Memoria, la edificabilidad, debido al modelo de ciudad definido por el PGOU vigente y atendiendo a su abrupta topografía, no se verá afectada en su valor en ninguna de las áreas de planeamiento que deban realizar la reserva de vivienda protegida tras la aprobación de esta Adaptación.

Así, tras la Modificación de Elementos del sector URP-16 “Cortijo Amaya” aprobada definitivamente por Pleno el 23 de julio de 1999 y publicada en el BOP el 4 de febrero de 2000, que modificaba el aprovechamiento tipo del área de reparto del I Cuatrienio, el Aprovechamiento Medio de cada una de las dos áreas de reparto definidas por el PGOU 96 es el que sigue:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
I Cuatrienio	0,176157581
II Cuatrienio	0,1728456

3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

En este apartado se incluyen:

- a) Los Bienes de Interés Cultural inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

Estos son:

- Antiguo Convento de Nuestra Señora de las Nieves



- Conjunto del Faro de Torrox.
- Torre de Güi.
- Torre de Calaceite.
- Muralla Árabe (muralla urbana)

Así mismo se incluyen los yacimientos subacuáticos de Faro de Torrox y de Pecio del Delfín inscritos en el Catálogo General de Bienes de la Junta de Andalucía como Zona de Servidumbre Arqueológica.

El régimen de protección para todos ellos viene establecido por la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El artículo 22.10 de la Normativa del PGOU 96 se definen las condiciones particulares de la Ordenanza de Edificios Protegidos. Dicha Ordenanza se divide en “Protección Integral” y “Protección Arquitectónica”. Así mismo para indicar a qué edificios se debe aplicar cada una de estas Ordenanzas, se establece un listado de edificios protegidos el cual según se indica en el artículo 22.10.4, podrá ser revisado anualmente por el Ayuntamiento. Se considera pues, que este listado no puede ser considerado estructural por esta AdP al no constituirse en Catálogo de Bienes Culturales del PGOU 96.

3.7. Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que el PGOU vigente establece en su Programa de Actuación, un periodo general de vigencia de 8 años para sus determinaciones, transcurrido el cual, el ayuntamiento puede proceder a la revisión de las mismas.

En desarrollo de los deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal, se dan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.
- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU: Se establece un nuevo plazo de dos años para el desarrollo de estas actuaciones.



3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los suelos urbanos no consolidados y de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del ámbito por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

Así, en las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado que se adjuntan como anexo a la Normativa, la referencia a las cesiones de espacios verdes, equipamientos o viales que se establecen para la ordenación detallada, tendrán siempre carácter de mínimos y deberán respetarse los parámetros mínimos establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002.

Como excepción a esta regla se consideran los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

3.9. Red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

En el municipio de Torrox la ordenación del tráfico rodado en la franja del litoral se realiza fundamentalmente a través de la CN-340, desde la que se accede a cada una de las urbanizaciones de la costa y a través de la cual se puede subir al Centro Histórico y al acceso a la Autovía del mediterráneo.

La distribución local del tráfico rodado se realiza a través de los viarios propios de las urbanizaciones, que tienen una disposición de tipo fondo de saco, por lo que la comunicación entre las distintas urbanizaciones se realiza a través de la carretera. Esto dificulta y satura el tráfico, sobre todo en verano, que es cuando hay más afluencia de turistas.

La Autovía del Mediterráneo ha favorecido la segregación del tráfico rodado, permitiendo que los recorridos exteriores no tengan que pasar por la costa.

No obstante, es necesaria una conexión intermedia entre la CN-340 y la autovía que permita resolver la congestión que se produce en la época estival.

Para ello el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental plantea, por un lado, la mejora de la articulación mediante una vía intermedia entre Torre del Mar y Nerja cuyo trazado y características se determinen mediante un estudio informativo de carreteras y la coordinación de los municipios vía planeamiento y, por otro, la mejora de la accesibilidad litoral a algunos de los nudos de la autovía. Pero a los efectos de esta Adaptación, se han considerado como parte de ese viario intermedio, tramos del viario del Sistema General de Espacios Libres que se ha definido para los distintos sectores de planeamiento que se encuentran en la segunda



línea del litoral. Este trazado no es, ni mucho menos lineal, pero debido a la topografía abrupta del término municipal es prácticamente inviable plantear un viario alternativo.

La red motorizada se completa en Torrox con dos áreas destinadas a aparcamiento: una se localiza en el denominado SGDP-2 y es gratuito y al aire libre. La otra es el edificio destinado a aparcamientos y dependencias municipales del núcleo urbano. Con ellas se satisface la necesidad de aparcamientos estacionales en el municipio.

Existen varias líneas de transporte público que comunican Torrox con Velez Málaga y con Nerja. También hay una que la comunica con el interior del territorio de la Anarquía. Así mismo, existe una línea municipal que comunica el núcleo urbano de Torrox con la costa.

Finalmente, la red peatonal se encuentra en Torrox, fundamentalmente, en la zona del casco histórico, donde la configuración árabe de sus calles, con fuertes pendientes y sección estrecha impide que se pueda acceder con vehículo rodado.

En el plano 2.7. Plano de Ordenación de Tráfico, se representan los viarios considerados estructurantes, la red de carreteras de gran capacidad y que comunican con el interior, y las áreas de aparcamiento.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL



Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes epígrafes:

a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b) Anexo a las Normas Urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación. Así mismo constituyen parte de este documento los anexos correspondientes a los cuadros de sectores y unidades de ejecución del PGOU 96 y sus innovaciones y de los sistemas generales así como las fichas urbanísticas que han sido modificadas por esta Adaptación.

c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación.

1.1. Clasificación del suelo urbano y urbanizable según Planeamiento vigente. E: 1/10.000 ↵

1.2. Clasificación del suelo no urbanizable según Planeamiento vigente: E:1/10.000

1.3. Alineaciones de la CN-340 y de la ZMT, según Planeamiento vigente: E: 1/2.000

2.1. Clasificación del suelo urbano y urbanizable según AdP (O.E.): E: 1/10.000 ↵

2.2. Clasificación del suelo no urbanizable según AdP (O.E.): E: 1/10.000

2.3. Sistemas Generales y Protecciones según AdP (O.E.): E: 1/10.000

2.4. Usos y densidades. Zonas Homogéneas según AdP (O.E.): E:1/10.000

2.5. Alineaciones de la CN: 340 y de la ZMT, y deslinde del río Torrox, según AdP: E:1/2.000

2.6. Información sobre las protecciones del POTAx en el municipio de Torrox: E:1/10.000

2.7. Plano de ordenación del tráfico: E: 1/10.000



ANEXO.

(Plano de ordenación del P.E.R.I. entre el río Güy y el arrollo Guerrico)

LINEA LIMITE DE EDIFICACION

LINEA DE DOMINIO PUBLICO CN-340

SERVIDUMBRE DE PROTECCION Z.M.T.

SEGUNDO ANTIGUO DESLINDE DE LA Z.M.T.

MAR MEDITERRANEO

RED VIARIA

ZONA EDIFICABLE "N2"

ZONA VERDE "SG-AL.1"

DELIMITACIÓN PERI

DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN

- 1 MARIA DEL CARMEN Y EDIFICACION
- 2 JOSE ARIZA DIAZ
- 3 JOSE ARIZA DIAZ
- 4 CESTIBIO GONZALEZ JIMENEZ
- 5 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 6 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 7 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 8 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 9 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 10 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 11 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 12 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 13 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 14 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 15 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 16 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 17 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 18 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 19 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 20 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 21 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 22 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 23 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 24 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 25 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 26 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 27 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 28 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 29 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 30 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 31 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 32 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 33 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 34 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 35 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 36 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 37 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 38 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 39 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 40 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 41 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 42 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 43 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 44 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 45 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 46 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 47 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 48 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 49 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 50 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 51 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 52 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 53 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 54 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 55 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 56 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 57 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 58 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 59 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 60 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 61 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 62 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 63 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 64 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 65 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 66 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 67 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 68 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 69 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 70 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 71 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 72 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 73 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 74 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 75 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 76 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 77 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 78 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 79 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 80 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 81 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 82 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 83 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 84 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 85 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 86 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 87 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 88 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 89 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 90 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 91 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 92 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 93 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 94 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 95 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 96 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 97 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 98 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 99 JOSE GONZALEZ JIMENEZ
- 100 JOSE GONZALEZ JIMENEZ



"PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO AL SUR DE LA CN-340 ENTRE EL RIO GUY Y EL ARROYO GUERRICO"

PLANO DE: GESTIÓN DEL SUELO URBANO

PROPIETARIO: ARQUITECTO D. CAROLINA PARRA BUTRERRE

AGrupación de Propietarios del Plan Especial GUY-GUERRICO