JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO | Código Seguro de Verificación*: **16336616622504763266**

Esta administración expide el presente justificante conforme se da por recibida la siguiente solicitud,

Ayuntamiento de Fuengirola

JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO

La persona **GRUPO MUNICIPAL HACEMOS FUENGIROLA** con

Representada por **LOPEZ*ESPAÑA,JOSE MIGUEL** con

Solicita:

Solicitud General - Registro General de Entrada

A cuyos efectos acompaña de la siguiente documentación:

Documento	Descripción	CSV*
Solicitamosnuevoinformeaclaratoriosobreelestudiodec RF17-07-2026.pdf	Documentación a aportar.El nombre de documento sólo debe contener letras y/o números	
Formulario Solicitud	Datos del formulario	

habiendo sido registrada correctamente con la siguiente información:

Número de Registro: 2026045631

Fecha y hora de presentación: 18/07/2026 02:00

Fecha y hora inicio cómputo: 20/07/2026 00:00 (primer día hábil según el calendario de la organización)

Si la solicitud que usted ha presentado estuviera excluida del ámbito competencial de esta administración, no tendrá efecto alguno y se tendrá por no presentada. En este supuesto le informaremos de tal circunstancia a través de alguno de los medios que usted nos ha facilitado:

Teléfono 1: | Teléfono 2: | Mail:

HACEMOS FUENGIROLA

Podemos Más País Andalucía Verdes Equo Alianza Verde

GRUPO MUNICIPAL HACEMOS FUENGIROLA

A LA ALCALDESA-PRESIDENTA, A LA CONCEJALA DE URBANISMO Y AL SECRETARIO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA:

D. José Miguel López España, mayor de edad, con D.N.I. domicilio a efectos de notificaciones en el Grupo Municipal Hacemos Fuengirola, con número de teléfono omo Portavoz del Grupo Municipal Hacemos Fuengirola, en virtud del presente, comparece y **EXPONE:**

PRIMERO-. Que en el pleno ordinario que se celebrará el próximo 22 de julio en su asunto 5 se debatirá la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la parcela TB-RF/5 del ámbito API-09 del PGOU de Fuengirola, asunto que quedó sobre la mesa el mes anterior debido a que desde nuestro grupo municipal se detectaron **posibles discrepancias graves** puestas de manifiesto mediante escrito registrado el día 23 de junio de 2026, donde en síntesis ponía de manifiesto las discrepancias entre los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Fuengirola vigente y los propuestos en el citado Estudio de Detalle, concretamente:

A) DISCREPANCIA EN EL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN:

- *El PGOU vigente, en su Ordenanza UAS-2 (aplicable a la parcela), establece una **ocupación máxima del 20%** de la superficie de parcela. (páginas 257 y 289 del PGOU)*
- *El Estudio de Detalle para la parcela TB-RF/5 propone una **ocupación del 40%**.*

Por lo que se da una contradicción entre lo expresado en el Estudio de Detalle que, además, **duplica el porcentaje de ocupación establecido en la normativa del PGOU.**

B) DISCREPANCIA EN LA SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

- *El PGOU vigente establece que la separación mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela debe ser igual a la **altura del edificio más alto**, lo que en este caso supone **7 metros mínimos**.*
- *El Estudio de Detalle permite una separación de **3,5 metros** entre conjuntos de viviendas de la misma hilera.*

Por lo que se da una contradicción entre lo expresado en el Estudio de Detalle donde se reduce a la mitad la separación mínima exigida por el PGOU.

SEGUNDO-. Que, en respuesta a dicho escrito, se ha emitido informe técnico municipal en el que se afirma, en síntesis, que la parcela TB-RF/5 se rige por la ordenanza **UAS**, **y**

no por UAS-2, sosteniéndose que la corrección de errores del PGOU publicada en el BOJA nº 21, de 30 de enero de 2013, habría corregido la calificación de la parcela y determinado la aplicación de dicha ordenanza UAS y de todos sus parámetros.

El informe citado basa en esa premisa las siguientes conclusiones:

a) Que la ocupación máxima aplicable podría alcanzar el 50% de la superficie neta de la parcela, por permitir la ordenanza UAS una promoción de viviendas unifamiliares adosadas.
b) Que no resultaría aplicable la regla de separación entre edificios dentro de la misma parcela, por tratarse de viviendas adosadas integradas en un mismo conjunto residencial.

TERCERO-. Que el propio Estudio de Detalle sometido a aprobación identifica expresamente **la parcela TB-RF/5 como incluida en la ordenanza UAS-2.** Concretamente, en la página 3 de su memoria se indica que la parcela está: *"calificada bajo la ordenanza UAS-2 (Unifamiliar subtipo 2), según se establece en el vigente Plan General de Ordenación Urbana".*

En la página 11, dentro del cuadro de condiciones urbanísticas, el Estudio de Detalle identifica como ordenanza de referencia **"UAS-2 (Unifamiliar aislado subtipo 2)"** y recoge los parámetros urbanísticos que considera aplicables.

Existe, por tanto, **una discrepancia relevante entre la ordenanza expresamente declarada por el propio Estudio de Detalle y la que el informe técnico municipal considera aplicable para justificar su conformidad urbanística**.

CUARTO-. Que la revisión de la Resolución de 17 de diciembre de 2012, publicada en el BOJA nº 21, de 30 de enero de 2013, aludida por el Arquitecto Municipal en su informe permite constatar que:

a) En la tabla de corrección de errores relativos al ámbito API-09, las modificaciones expresamente reflejadas se refieren al número máximo de viviendas y a la densidad residencial.
b) Las fichas urbanísticas del API-09 publicadas en las páginas 167 y 168 del BOJA incluyen la ordenanza **UAS** entre las ordenanzas del ámbito y recogen una superficie total calificada como UAS.
c) Sin embargo, tales fichas no identifican expresamente la parcela TB-RF/5, ni permiten determinar por sí solas qué ordenanza concreta se asigna a dicha parcela, dado que en el ámbito coexisten varias ordenanzas y tipologías.
d) Tampoco se ha identificado, hasta este momento, el plano, ficha de parcela, documento de reparcelación, anexo o determinación gráfica que vincule de manera expresa la parcela TB-RF/5 con el área calificada como UAS.

La Resolución publicada en el BOJA opera sobre las determinaciones del ámbito API-09, pero no identifica nominativamente la parcela TB-RF/5 ni contiene una asignación individualizada de ordenanza a dicha parcela. En consecuencia, para sostener que la ordenanza aplicable es UAS resulta imprescindible identificar el documento de planeamiento o gestión urbanística que establezca la correspondencia entre las determinaciones del ámbito y la parcela concreta.

QUINTO-. Que, dada la relevancia de la ordenanza aplicable para determinar la ocupación admisible, las condiciones de adosamiento y la posible aplicación de la regla de separación entre edificaciones, **resulta necesario que la afirmación contenida en el informe técnico municipal esté respaldada por documentación urbanística concreta, incorporada al expediente y susceptible de comprobación.**

Es por ello, que desde nuestro grupo municipal **SOLICITAMOS CON CARÁCTER URGENTE**, ya que el pleno ordinario se celebrará el próximo miércoles 22 de julio de 2026, informe técnico por escrito por parte de los técnicos municipales y habilitados nacionales que aclare las siguientes cuestiones:

1. **Identificación precisa de la fuente urbanística en la que se fundamenta la afirmación del informe técnico municipal de que la parcela TB-RF/5 está sometida a la ordenanza UAS y no a la ordenanza UAS-2**, indicando expresamente:
   - documento;
   - fecha de aprobación;
   - órgano que realizó su aprobación;
   - página;
   - plano;
   - número de plano;
   - leyenda;
   - apartado, anexo o ficha concreta.

2. **Copia del plano de calificación, zonificación u ordenación vigente que afecta a la parcela TB-RF/5,** con la leyenda correspondiente, de forma que pueda verificarse sin lugar a dudas la ordenanza asignada a dicha parcela, ya que los propios arquitectos redactores del Estudio de Detalle la califican como UAS-2.

3. **Copia de la ficha individual de la parcela, plano de adjudicación, plano de calificación y determinaciones urbanísticas contenidas en el Proyecto de Reparcelación de la UE-5/API-09** o, en su defecto, certificación municipal de la inexistencia de tales documentos.

4. **Copia de los planos de ordenación y de la normativa escrita del PERI "Torreblanca del Sol", Zona B**, aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 1988, o del

instrumento urbanístico que hubiera sucedido, sustituido o modificado sus determinaciones, en lo relativo a la parcela TB-RF/5.

5. **Identificación expresa del documento concreto** mediante el cual la Resolución de 17 de diciembre de 2012, publicada en el BOJA nº 21 de 30 de enero de 2013, habría producido —según el informe técnico— un cambio de ordenanza aplicable a la parcela TB-RF/5 desde UAS-2 a UAS, con indicación del precepto, anexo, plano o ficha que respalde esa conclusión.

6. **Informe técnico complementario**, suscrito por técnico competente, que explique la discrepancia entre:

- la calificación UAS-2 declarada por el propio Estudio de Detalle en sus páginas 3 y 11; y
- la aplicación de la ordenanza UAS sostenida en el informe técnico municipal.

7. En caso de confirmarse que la ordenanza vigente de la parcela es UAS, que se justifique expresamente:

- el parámetro de ocupación aplicable;
- la condición que permite llegar a la ocupación invocada en el informe;
- la calificación de la promoción como conjunto de viviendas adosadas;
- y la razón normativa por la que no procedería aplicar la separación entre edificios dentro de la parcela.

Todo ello se solicita a fin de quede acreditada documentalmente la ordenanza urbanística efectivamente aplicable a la parcela TB-RF/5 y la adecuación del Estudio de Detalle a sus determinaciones.

Fuengirola, a 17 de julio de 2026

Fdo.-. José Miguel López España

AYUNTAMIENTO
FUENGIROLA

Alcaldía

Expediente:212/2026/ALCAL
Fecha: 31/07/2026
Fecha de registro: 31/07/2026
Número de registro: 2026120909

GRUPO MUNICIPAL HACEMOS FUENGIROLA

Nº Notif: NA/00000001/3563/000075721

Sr. Don José Miguel López España
Portavoz del Grupo Municipal Hacemos Fuengirola

En respuesta a su escrito con registro de entrada 2026045631, le adjunto informe del Arquitecto Municipal al respecto.

A continuación se muestran los enlaces a los documentos anexos a esta notificación:

Documento	Enlace / CSV
INFORME ARQUITECTO MUNICIPAL ESTUDIO DETALLE PARCELA TB RF-5 API-09.pdf	

Concejala de Vivienda, Urbanismo e Infraestructuras estratégicas
P.D. 5690/2023,

Documento firmado electrónicamente (R.D. 203/2021),
por ROCIO ARRIAGA FERNANDEZ el 31 de julio de 2026

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: [illegible].fuengirola.es/validacion

AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

ALCALDIA

SOLICITUD DE INFORMACION URBANISTICA
GRUPO MUNICIPAL HACEMOS FUENGIROLA
FUENGIROLA

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA TB RF-5
API-09

En contestación a su escrito de fecha 17 de julio de 2026, le informo lo siguiente:

Con fecha 26 de junio de 2026, se contestó el escrito presentado por el Grupo Municipal Hacemos Fuengirola, relativo al mismo asunto, y presentado con fecha 23 de junio de 2026.

Por ello, sirva este informe como reiteración del emitido por este técnico con fecha 26 de junio de 2026.
Además, estas circunstancias fueron aclaradas en reunión presencial, celebrada con fecha 20 de julio de 2026, con los Concejales de esta Corporación, D. José Miguel López España y D. Rodrigo Romero Morales.

No obstante y como aclaración a las discrepancias surgidas, se reitera que con fecha 17 de diciembre de 2012, y por Resolución del Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, (Publicada en el BOJA nº 21 de 30 de enero de 2013), se aprobó el documento de **corrección de errores de los ámbitos API-08, API-09 y API-10 del PGOU** de Fuengirola, relativo a la ordenación urbanística de sectores urbanísticos en la urbanización Torreblanca del Sol, todo ello, en cumplimiento a lo acordado por la Sección de Urbanismo de la CPOTU, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2012.

En dicho acuerdo se aprueban las condiciones de ordenación urbanística de la parcela en cuestión TB RF/5 correspondiente al sector **API-09.**

Los parámetros urbanísticos establecidos para dicha parcela son los correspondientes a la ordenanza **UAS (Unifamiliar)**, corrigiendo el error del PGOU aprobado en abril de 2011, y que calificaba la parcela como UAS-2 (Unifamiliar subtipo 2).

Por consiguiente, no existen discrepancias urbanísticas sobre el Estudio de Detalle en tramitación, relativo a la parcela TB-RF/5 del sector API-09, ya que no es aplicación la ordenanza UAS-2, siendo de aplicación la UAS (Unifamiliar) según la resolución de corrección de errores referida y aprobada en diciembre de 2012, (Publicada en el BOJA nº 21 de 30 de enero de 2013).
Mediante dicha resolución se aprueba un cambio de la ordenanza de aplicación y sus parámetros.

De esta manera, la **ocupación máxima permitida** para esta parcela (TB-RF/5) y de acuerdo al artículo 9.6.4. del PGOU vigente, (UAS), puede llegar hasta el 50 % de la superficie neta de la parcela, al considerarse un suelo donde se permite la ordenación mediante la promoción de viviendas unifamiliares adosadas.
Obviamente, con esta tipología de ordenación, (viviendas adosadas), no es de aplicación la **separación entre edificios dentro de la misma parcela**, ya que resulta que la propia ordenanza UAS permite el adosamiento entre viviendas del mismo conjunto residencial.

Por ello, el Estudio de Detalle en tramitación y sometido al Pleno Corporativo para su aprobación definitiva, no supone discrepancia grave alguna, sino al contrario, determina una ordenación apropiada para la calificación urbanística de la parcela, presentando un proyecto adecuado al terreno, cuya solución favorece la integración paisajística de la promoción.
Además, se proyecta una ordenación menos intensiva al disminuir el número de viviendas permitidas y reducir la ocupación máxima autorizada por la ordenanza de aplicación UAS.

Hay que tener en cuenta, que mediante la ordenación presentada en el ED, se resuelve la compleja y singular topografía del terreno, proyectándose las viviendas en distintas plataformas, ajustando la atura de las mismas y reduciendo el impacto visual de las edificaciones para mejorar la integración en el entorno.

Además, no se agotan de los derechos urbanísticos que ostenta la parcela en cuestión TB-RF/5.

Por todo lo anterior y contestando su solicitud,

1.-
El documento de **corrección de errores de los ámbitos API-08, API-09 y API-10 del PGOU** de Fuengirola, es la fuente urbanística en la que se fundamenta que la parcela de referencia TB-RF/5 está sometida a la ordenanza de la edificación **UAS (unifamiliar)**, tal y como se recoge en la ficha del API-09. Esa ficha es el documento y la fecha de aprobación es la referida a la publicación del BOJA nº 21 de 30 de enero de 2013, (pág. 162 y siguientes), y por Resolución del Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

2.-
No existe un plano de la calificación de la parcela TB-RF/5, definitivamente corregido, salvo el incorporado en la ficha del API-09.
No se realizó un texto refundido del PGOU con las distintas correcciones aprobadas con posterioridad, al igual que no se tramita un texto refundido del PGOU cada vez que se aprueba una innovación del plan.
La ordenanza de aplicación es definitivamente la UAS, existiendo un error material en el ED donde se identifica como UAS-2.

3.-
La parcela ostenta las condiciones determinadas por el planeamiento de desarrollo, que fue la unidad de ejecución UE-5 de Torreblanca del Sol, donde la parcela quedaba limitada a una edificabilidad de 2.891 m2t., no obstante, el resto de las condiciones urbanísticas se aplican respecto a la ordenanza unifamiliar UAS, establecida en la corrección de errores ya referida aprobada en enero de 2013.

4.-
Las condiciones urbanísticas actuales son las establecidas en el PGOU vigente con las correcciones aprobadas en enero de 2013. La edificabilidad queda limitada por el planeamiento anterior de desarrollo pero con la aplicación de la normativa UAS.

5.-
Al no tramitarse texto refundido del PGOU, la ordenación quedó establecida de acuerdo con la ficha aprobada del API-09.

6.-
Se trata de un error material, desencadenado por el arquitecto/s redactor/es en el documento del Estudio de Detalle y trasladado al informe del técnico municipal.
Dicha errata no condiciona el objeto final de la ordenación, al proponerse una implantación adecuada a la complicada topografía del terreno, y quedando por debajo del aprovechamiento urbanístico que ostenta la parcela.

7.-
Al quedar la parcela calificada bajo los parámetros urbanísticos de la UAS, todos ellos serán de aplicación, salvo la edificabilidad que viene reducida del planeamiento de desarrollo.

Ordenanza de aplicación: UAS Unifamiliar
La ordenanza UAS del vigente PGOU, permite desarrollar suelos con dicha calificación mediante viviendas aisladas o conjuntos de **viviendas adosadas**.

En el caso, se opta por el desarrollo de un conjunto de viviendas adosadas, donde la **ocupación máxima permitida** será del 50 %.

Además, con esta tipología de ordenación, (viviendas adosadas), no es de aplicación la **separación entre edificios dentro de la misma parcela**, ya que resulta que la propia ordenanza UAS permite el adosamiento entre viviendas del mismo conjunto residencial.

En conclusión, el Estudio de Detalle referido para la ordenación de la parcela TB-RF/5, tramitado por mandato del PGOU dentro del ámbito API-09, tiene por objeto determinar la ordenación volumétrica de la parcela definiendo las plataformas definitivas de ejecución, sin modificar los parámetros urbanísticos que le corresponde por la aplicación de la ordenanza UAS (Unifamiliar).

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Fuengirola a 29 de julio de 2026.

Arquitecto Municipal.

OFICINA URBANISMO