

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ALHAURÍN DE LA TORRE

Edicto

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 21 de junio de 2024, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal de Edificación para la Previsión de Aparcamientos en las Edificaciones, publicándose el correspondiente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* número 137, de fecha 16 de julio de 2024.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 18 de octubre de 2024, acordó la rectificación y retrotracción a aprobación inicial de la ordenanza citada, cuyo anuncio se publicó el 13 de noviembre de 2024, en el número 219, del *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, no habiéndose presentado ninguna alegación, reclamación y/o sugerencia durante el periodo concedido al efecto, por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Reguladora de las Bases del Régimen Local, se considera definitivamente aprobada la misma, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación:

«ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN PARA LA PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. *Iniciativa de la ordenanza*

Se tramita esta ordenanza de oficio y por iniciativa municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 73 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2. *Planeamiento urbanístico vigente*

El Planeamiento Urbanístico vigente lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alhaurín de la Torre a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado mediante acuerdo municipal plenario en sesión celebrada el 9 de julio de 2009, publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia* número 197, de 14 de octubre de 2009.

3. *Objeto de esta ordenanza municipal de edificación*

El objeto de esta ordenanza municipal de edificación para la previsión de plazas de aparcamiento en las edificaciones que se realicen en el término municipal, es adaptar y complementar las disposiciones relativas a los aparcamientos que figuran en el artículo 54 de la normativa del planeamiento urbanístico vigente, sin que estas dejen, evidentemente, de estar en vigor.

Ello se fundamenta en que el artículo 54 de la normativa del PGOU no ha sufrido prácticamente variación alguna, no ya desde su redacción inicial, en las normas subsidiarias de planeamiento aprobadas en 1986, sino incluso en la revisión de las normas subsidiarias de 1990, y también en la modificación número 16 de la normativa urbanística aprobada en 1999. Es decir, han pasado prácticamente, contando desde 1990, treinta y cuatro años de la vigencia del artículo de la normativa del PGOU que regula el número de plazas de aparcamiento que se han de disponer en las edificaciones.

Es sobradamente conocido cómo ha ido aumentando el número de vehículos por unidad familiar, lo que supone una mayor demanda de plazas de aparcamiento, no solamente en las edificaciones para aparcamientos privados, sino también en la disponibilidad de plazas de aparcamiento público; y es también conocido que mientras ha ido aumentando el número de plazas por unidad familiar que conviven en una misma vivienda, la vivienda ha ido mermando en su superficie, es decir, aumentan las demandas de plazas de garaje y las viviendas suelen ser cada vez de menor superficie. Esto supone que las operaciones de nueva construcción que se realizan en el caso histórico y sus ensanches, lleva la mayor parte de las veces la demolición de un edificio de viviendas y la construcción de uno nuevo con un mayor número de viviendas, normalmente duplicando el número de viviendas existentes.

Este cambio debe de llevar aparejado la actualización de la normativa, complementando y adaptando la recogida en el PGOU, utilizando para ello la posibilidad que ofrece la nueva ley para, precisamente, complementar y adaptar mediante ordenanzas de edificación la normativa del PGOU, sin que se altere el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General del municipio.

Así, podemos fácilmente decir que el objeto de esta ordenanza es, acogiéndonos a la posibilidad que ofrece la nueva Ley 7/2021, adaptar y complementar la normativa contenida en el PGOU del municipio, a las demandas actuales, y ello en la capacidad, como más adelante se verá, que tienen las ordenanzas municipales de edificación, de regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, siempre que no se contradigan las determinaciones del propio PGOU.

4. Marco legal

Las ordenanzas que nos ocupan se basan, en primer lugar, en lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/2021, donde se recoge, entresacando el texto, textualmente que:

“Artículo 60. *Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística*

1. La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles:

- a) Ordenación urbanística general.
- b) Ordenación urbanística detallada.
- (...)

c) Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

- 1.º Los estudios de detalle.
- 2.º Los catálogos.
- 3.º Las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización.
- 4.º Las normas directoras para la ordenación urbanística.2

A su vez, y desarrollando precisamente las ordenanzas municipales de edificación, el artículo 73 de la propia Ley 7/2021, recoge textualmente que:

“Artículo 73. *Las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización*

1. Las ordenanzas municipales de edificación y las de urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.

2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

4. Su aprobación corresponderá a los ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.”

Y completa el marco legal el artículo 96 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, donde textualmente se recoge que:

“Artículo 96. *Las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización*

1. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos.

Podrán contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el artículo 78.2.g) que cumplan lo establecido en el párrafo anterior.

2. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización definidas en el artículo 78.2.h) y otras condiciones para regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios básicos.

3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización.

4. Su aprobación corresponderá a los ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

A continuación, y para una mayor claridad de la ordenanza que se propone, se copia íntegra y textualmente el artículo 54 de la normativa del PGOU, que mediante esta ordenanza se pretende complementar:

“Artículo 54. *Previsión de aparcamientos en las edificaciones*

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes que estén regulados en su normativa específica, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, área de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción entera de 100 m². Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 80 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurren alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) EDIFICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS PARA OFICINAS O DESPACHOS, BANCOS Y SIMILARES

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) EDIFICIOS CON LOCALES COMERCIALES, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO AL POR MENOR Y GRANDES ALMACENES

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industria, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial. Según lo indicado en la ordenanza industrial (IND) para cada una de sus subzonas.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para las discotecas al aire libre se estará a su regulación específica.

f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 y 4 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plaza de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambios de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.”

5. Texto y justificación de las diferentes propuestas recogidas en la ordenanza

5.1. TEXTO DEL TÍTULO DEL APARTADO 2 A)

En el punto 2 del artículo 54, relativo a las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse, se recoge, en el apartado a) el título de edificios de viviendas. Se considera más aclaratorio, dado que el uso de vivienda no aparece en la regulación de los usos recogidos en el artículo 43 del PGOU, sustituir el título de edificios de viviendas por edificios de uso residencial y alojamientos.

5.2. NÚMERO DE PLAZAS A PREVER

En el apartado 2 a), b) y c) se recoge el número de plazas de aparcamiento que se han de disponer por viviendas, oficinas o despachos y locales comerciales, creyendo conveniente el completar su redacción unificando en el mismo apartado de edificios de uso residencial y alojamientos, la previsión que se ha de hacer para estos tres usos que, en la mayor parte de los casos, se da en un mismo edificio de forma conjunta. Además, se trata de evitar que las viviendas que por sus dimensiones pueden ser compartimentadas, se ejecuten como viviendas

de espacio único, con la finalidad de eludir, en fraude de ley, la obligación de dejar una plaza de aparcamiento por vivienda, intentando acogerse al coeficiente de 0,5 plazas de aparcamientos por vivienda que se contiene en el artículo 115.2 de la normativa del PGOU.

Así, quedaría la previsión de plazas de aparcamiento que se ha de disponer en un edificio de esta tipología, con la siguiente redacción:

“2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de uso residencial y alojamientos:

- Una plaza por cada vivienda.
- En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción entera de 100 m².
- En las viviendas con una superficie útil igual o superior a 41.50 m², que, de acuerdo con el artículo 115.2 de la normativa del PGOU. Adaptado, cumplen con la superficie mínima para hacer viviendas compartimentadas, aunque se decidan construir en espacio único, se habrá de disponer una plaza por cada vivienda.
- Para locales comerciales y oficinas, se habrá de prever un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 70 m² de superficie construida o fracción decimal superior a cinco. Para estos usos de locales comerciales y oficinas, la previsión de plazas de aparcamientos se calculará individualmente para cada uno de ellos, es decir, no se sumarán las superficies de ambos usos”.

Los apartados b) y c) del artículo 54, y para no entrar en contradicción con lo dispuesto en el párrafo anterior, quedan redactados de la siguiente forma:

“b) Edificios públicos y privados para oficinas o despachos, bancos y similares, sin uso de vivienda o alojamiento.

Una plaza de garaje por cada 100 m². de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes, sin uso de vivienda o alojamiento.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida”.

5.3. EXCEPCIONES DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En este caso, y ante la doble necesidad de regular el aumento de calles con tráfico preferente o exclusivo, salvo casos de emergencia, de tráfico peatonal, y a la vez mantener las condiciones urbanísticas y traza del barrio antiguo, se considera necesario complementar las excepciones que ya se preveían en el artículo 54 del PGOU que ahora nos ocupa, ajustándose ahora su texto a estas nuevas condiciones sobrevenidas. Así el texto quedaría de la siguiente forma:

“Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 80 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

- Se exceptúan de la obligatoriedad de la previsión de plazas de aparcamiento, permitiéndose no obstante el uso de aparcamiento, en las siguientes calles y plazas del municipio donde el tráfico se prevé preferentemente peatonal: plaza Alcalde Antonio Vega

González; calle Málaga hasta la plaza de la Concepción, incluyendo la misma; avenida de España en su totalidad; calle Isaac Peral en su totalidad; calle Juan Carlos I hasta la futura comunicación con la plaza de Santa Ana.

- En las parcelas que den fachada a las calles que conforman el barrio Viejo, y con la intención de preservar y mantener la traza viaria y parcelación urbanística, tales como: calle Ramón y Cajal; calle Salvador Rueda; pasaje del Barrio; plaza de San Francisco; calle Albaicín; calle Daoiz y Velarde; calle Dos de Mayo; calle Almidón; calle Jesús del Gran Poder y calle Santa Teresa de Jesús, todas ellas en su totalidad, y calle Málaga desde la plaza de la Concepción hasta la calle Daoiz y Velarde; y que se pudieran excepcionar de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento según las condiciones dispuestas en los apartados precedentes de este artículo, no se podrán realizar más viviendas, oficinas, despachos o locales comerciales que los actualmente existentes en la edificación que se pretenda renovar. En el supuesto caso de que se quiera ampliar el número de viviendas, oficinas, despachos o locales comerciales, quedará sin efecto la posibilidad de la excepción, y tendrán obligatoriamente que dejar plazas de aparcamiento de acuerdo con lo dispuesto en este artículo”.

5.4. CAMBIOS DE USO PARA VIVIENDA O ALOJAMIENTO

Se considera también necesario analizar en el apartado 3 del vigente artículo 54 de la normativa del PGOU, relativo a las previsiones de plazas de aparcamiento en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado, la casuística producida por el cambio de uso de oficinas o locales comerciales a vivienda, considerándose necesario regular específicamente este cambio de uso. Así, al apartado 3 del artículo 54 se le añade el siguiente párrafo:

“En los cambios de uso de oficinas, despachos, almacenes, locales comerciales o naves existentes en edificios construidos, o usos existentes similares, y que quieran pasar a un uso de vivienda, habrán de justificar, con independencia del cumplimiento del resto de la normativa del PGOU (condiciones de seguridad, salubridad, higiene, densidad, etc.) que el edificio en el que se sitúa cuenta con el número de plazas de aparcamiento suficientes para acoger las nuevas viviendas que se quieran realizar. En caso contrario, se habrán de vincular plazas de aparcamiento situadas en edificios existentes, a una distancia inferior a un radio de 500 m, en número equivalente al de nuevas viviendas; vinculación esta que se hará constar como condición legal en la licencia municipal de cambio de uso, debiéndose tal condición anotar en el Registro de la Propiedad como nota marginal en las fincas registrales, ambas, afectadas, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, del Reglamento Hipotecario y Urbanístico. El incumplimiento de esta condición llevaría aparejada la invalidez de la licencia de cambio de uso concedida”.

6. *Compatibilidad de la ordenanza propuesta con el texto del artículo 54 de la normativa del PGOU*

En consonancia con lo dispuesto en el apartado 4. Marco legal, de este texto, la ordenanza ha de cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 7/2021, así como del artículo 96 del Decreto 550/2022, justificándose a continuación el cumplimiento de los preceptos legales.

Así, y en relación con lo dispuesto en la artículo 73 de la Ley 7/2021, la ordenanza que nos ocupa no altera el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General, limitándose a regular las condiciones de la actividad, en este caso de aparcamiento, sin contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación, en este caso concreto, lo especificado en el artículo 54, limitándose, como se ha comentado reiteradas veces, a su actualización, complementación y adaptación. La ordenanza, a su vez, cumple con criterios de sostenibilidad urbanística, en tanto en cuanto que regula las plazas de aparcamiento en los edificios con la intención de dejar un mayor espacio libre en la red viaria para el disfrute de los ciudadanos.

Igualmente, se cumple con el artículo 96 de Decreto 550/2022, pues este artículo del reglamento se limita prácticamente a reproducir el contenido de la ley, haciendo especial incidencia en que no se aumenta el aprovechamiento urbanístico.

TÍTULO ÚNICO

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación*

El objeto de esta ordenanza municipal de edificación para la previsión de plazas de aparcamiento en las edificaciones que se realicen en el término municipal, es adaptar y complementar las disposiciones relativas a los aparcamientos que figuran en el artículo 54 de la normativa del planeamiento urbanístico vigente.

La presente ordenanza se aplicará a todas las actuaciones de construcción de edificaciones nuevas, y de reforma, modificación, o cambio de uso de las edificaciones existentes que lleven aparejado un aumento del número de viviendas, que se lleven a cabo en el término municipal.

Artículo 2. *Previsión de aparcamientos en edificaciones*

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes que estén regulados en su normativa específica, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, área de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de uso residencial y alojamiento:

- Una plaza por cada vivienda.
- En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción entera de 100 m².
- En las viviendas con superficie útil igual o superior a 41.50 m², que, de acuerdo con el artículo 115.2 de la normativa del PGOU. Adaptado, cumplen con la superficie mínima para hacer viviendas compartimentadas, aunque se decidan construir en espacio único, se habrá de disponer una plaza por cada vivienda.
- Para locales comerciales y oficinas, se habrá de prever un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 70 m² de superficie construida o fracción decimal superior a cinco. Para estos usos de locales comerciales y oficinas, la previsión de plazas de aparcamientos se calculará individualmente para cada uno de ellos, es decir, no se sumarán las superficies de ambos usos.

Excepciones y supuestos especiales que afectan a la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento.

Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 80 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

- Se exceptúan de la obligatoriedad de la previsión de plazas de aparcamiento, permitiéndose no obstante el uso de aparcamiento, en las siguientes calles y plazas del

municipio donde el tráfico se prevé preferentemente peatonal: plaza Alcalde Antonio Vega González; calle Málaga hasta la plaza de la Concepción, incluyendo la misma; avenida de España en su totalidad; calle Isaac Peral en su totalidad; calle Juan Carlos I hasta la futura comunicación con la plaza de Santa Ana.

- En las parcelas que den fachada a las calles que conforman el barrio Viejo, y con la intención de preservar y mantener la traza viaria y parcelación urbanística, tales como: calle Ramón y Cajal; calle Salvador Rueda; pasaje del Barrio; plaza de San Francisco; Calle Albaicín; calle Daoiz y Velarde; calle Dos de Mayo; calle Almidón; calle Jesús del Gran Poder y calle Santa Teresa de Jesús, todas ellas en su totalidad, y calle Málaga desde la plaza de la Concepción hasta la calle Daoiz y Velarde; y que se pudieran excepcionar de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento según las condiciones dispuestas en los apartados precedentes de este artículo, no se podrán realizar más viviendas, oficinas, despachos o locales comerciales que los actualmente existentes en la edificación que se pretenda renovar.

En el supuesto caso de que se quiera ampliar el número de viviendas, oficinas, despachos o locales comerciales, quedará sin efecto la posibilidad de la excepción, y tendrán obligatoriamente que dejar plazas de aparcamiento de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo. En este caso se permitirá el vincular a las viviendas plazas de aparcamiento de acuerdo con las condiciones fijadas en el artículo 4 de esta ordenanza.

b) Edificios públicos y privados para oficinas o despachos, bancos y similares, sin uso de vivienda o alojamiento

Una plaza de garaje por cada 100 m². de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes, sin uso de vivienda o alojamiento.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industria, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial. Según lo indicado en la ordenanza industrial (IND) para cada una de sus subzonas.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para las discotecas al aire libre se estará a su regulación específica.

f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 y 4 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plaza de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambios de uso.

Artículo 3. *Usos permitidos no relacionados en esta ordenanza*

En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Artículo 4. *Supuestos de cambios de uso a vivienda*

En los cambios de uso de oficinas, despachos, almacenes, locales comerciales o naves existentes en edificios construidos, o usos existentes similares, y que quieran pasar a un uso de vivienda, habrán de justificar, con independencia del cumplimiento del resto de la normativa del PGOU (condiciones de seguridad, salubridad, higiene, densidad, etc.) que el edificio en el que se sitúa cuenta con el número de plazas de aparcamiento suficientes para acoger las nuevas viviendas que se quieran realizar. En caso contrario, se habrán de vincular plazas de aparcamiento situadas en edificios existentes, a una distancia inferior a un radio de 500 m, en número equivalente al de nuevas viviendas; vinculación ésta que se hará constar como condición legal en la licencia municipal de cambio de uso, debiéndose tal condición anotar en el Registro de la Propiedad como nota marginal en las fincas registrales, ambas, afectadas, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Reglamento Hipotecario y Urbanístico. El incumplimiento de esta condición llevaría aparejada la invalidez de la licencia de cambio de uso concedida.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Disposición transitoria

La presente ordenanza se aplicará, desde su entrada en vigor, a todos los procedimientos de solicitudes de licencia o autorización de edificaciones en trámite sobre los que no haya recaído acuerdo de concesión de licencia.

Disposición final

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia* y transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir del día siguiente a la recepción de la comunicación del acuerdo de aprobación definitiva por la Administración del Estado y la comunidad autónoma».

Alhaurín de la Torre, 30 de enero de 2025.

El Alcalde, firmado: Joaquín Villanova Rueda.

345/2025