

ADMINISTRACIÓN LOCAL

TORREMOLINOS

Secretaría General

Anuncio

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA URBANA DEL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 24 de septiembre de 2026, se aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones de Estética Urbana del Municipio de Torremolinos, lo que se publica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA NÚMERO 96 PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA URBANA DEL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS

EXPOSICIÓN MOTIVOS

El municipio, según dispone el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Asimismo, en su calidad de Administración pública de carácter territorial, y siempre dentro de la esfera de sus competencias, corresponde a este ayuntamiento la potestad reglamentaria y de autoorganización.

Que para el cumplimiento de estos objetivos, los entes locales disponen de la potestad normativa reconocida en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL), para elaborar los instrumentos normativos que tiene por objeto regular el desarrollo de las actividades dentro del municipio, en este caso en materia urbanística, y en relación con lo dispuesto en el artículo 22.2, d) de la citada LBRL, de forma que se puedan establecer reglas o determinaciones que permitan el buen funcionamiento de las competencias municipales en esta materia, así como garantizar y proteger los derechos y el bienestar de los ciudadanos.

La ley que regula el urbanismo en Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021. Posteriormente también se aprobó su reglamento de desarrollo, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA). En ellas se establece que las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación, así como que su aprobación corresponderá a los ayuntamientos, previa su tramitación de conformidad a lo previsto en la legislación de régimen local, cuando se tramiten y aprueben de manera independiente a un instrumento de ordenación urbanística.

Se refleja también en la LISTA que las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican.

En virtud de la potestad del Ayuntamiento, para elaborar instrumentos normativos que regulen el desarrollo de las actividades dentro del municipio, y con objeto de completar el marco regulatorio previsto en la Ordenanza Reguladora de Ocupaciones de Vía Pública con Instalaciones Dedicadas a Actividades Comerciales por Parte de Establecimientos Permanentes y de Instalaciones o Actividades de Publicidad Exterior, número 82, se procede a la aprobación de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones de Estética Urbana, con el objetivo último de conseguir una estética adecuada para la integración del conjunto edificado en el entorno donde se ubica, con un tratamiento conjunto, en aras de garantizar y promover la debida imagen de la ciudad existente.

Objeto

Los principales problemas de estética urbana en Torremolinos incluyen el deterioro de numerosas fachadas, la saturación de publicidad en fachadas, invasión en vía pública de elementos publicitarios y el tratamiento de las condiciones estéticas de cada uno de los locales existentes en un edificio de manera puntual e individualizada, sin un tratamiento conjunto, afectando negativamente a la imagen del municipio y a su aspecto general.

La ordenanza pretende paliar la falta de armonización de su imagen y la necesidad de una renovación estética urbana con la finalidad de conseguir que la ciudad sea más amable para quienes la habitan.

Los objetivos de las ordenanzas de estética urbana de Torremolinos son los de establecer los criterios básicos y específicos de estética, composición y armonía visual que deberán observarse en las actuaciones urbanísticas, arquitectónicas y comerciales dentro del término municipal, con el fin de preservar, mejorar y garantizar la coherencia visual del entorno urbano, la identidad arquitectónica local y la calidad paisajística del espacio público. Esto incluye regular aspectos como las fachadas de los comercios, la ocupación de la vía pública, gama cromática de las actuaciones, buscándose:

- Crear una imagen urbana coherente y ordenada.
- Reducir la contaminación visual eliminando el desorden visual causado por carteles, vallas publicitarias y otros elementos.
- Mejorar la estética de los comercios, unificándola para que sus fachadas y cartelera se integren de manera más armónica en el entorno urbano.

Para ello se establecen unos criterios unificados, que, trasladados al articulado de la ordenanza consiga dichas cuestiones.

De igual manera se regula mediante normas específicas aquellas zonas de especial interés turístico-histórico por considerarse como más sensibles a estas cuestiones.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA URBANA DEL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS

TÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto de la ordenanza

La presente ordenanza tiene por objeto establecer los criterios básicos y específicos de estética, composición y armonía visual que deberán observarse en las actuaciones urbanísticas, arquitectónicas y comerciales dentro del término municipal de Torremolinos, con el fin de preservar, mejorar y garantizar la coherencia visual del entorno urbano, la identidad arquitectónica local y la calidad paisajística del espacio público.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación objetivo*

1. Las disposiciones contenidas en esta ordenanza serán de aplicación a todo el suelo urbano del término municipal, incluidas las edificaciones existentes, nuevas construcciones, rehabilitaciones, reformas parciales, obras menores y elementos auxiliares visibles desde el espacio público, y en particular en los siguientes supuestos:

- a) Intervenciones de mantenimiento, restauración, rehabilitación o reforma que modifiquen o sustituyan elementos como fachadas, zócalos, carpinterías, rótulos, toldos, luminarias, ornamentos u otros componentes arquitectónicos exteriores.
- b) Cambios de titularidad o cesión de uso de locales comerciales o viviendas.
- c) Procedimientos de licencia urbanística, licencia de actividad, comunicaciones previas, declaraciones responsables, así como en el supuesto de órdenes de ejecución emitidas por el Ayuntamiento.

2. En todos los casos anteriores, con independencia del tipo de título habilitante requerido, será obligatorio presentar, junto con la solicitud o comunicación, el anexo I debidamente cumplimentado, con especificación de la gama cromática y los materiales propuestos en función de la zona afectada.

La omisión de este anexo supondrá la inadmisión o suspensión de la tramitación administrativa hasta su debida incorporación, conforme al artículo 68 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. El cumplimiento de esta ordenanza será condición indispensable para la concesión, validez o eficacia de cualquier título habilitante en materia urbanística, así como para el otorgamiento de subvenciones públicas relacionadas con rehabilitación, eficiencia energética o imagen urbana.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación territorial*

A efectos de aplicación de la presente ordenanza, se establecen dos ámbitos diferenciados:

1. **ÁMBITO GENERAL DE APLICACIÓN:** Comprende la totalidad del término municipal, incluyendo todos los núcleos de población, barrios, urbanizaciones, zonas industriales, comerciales, rurales y cualquier otra forma de asentamiento, sin distinción de su valor patrimonial o turístico.
2. **ZONAS DE ESPECIAL INTERÉS TURÍSTICO-HISTÓRICO (ZEITH):** Son aquellas áreas que, por su carácter histórico, patrimonial, paisajístico o por su relevancia como entorno turístico, requieren una protección reforzada en materia de estética urbana.

Estas zonas estarán sujetas a condiciones estéticas adicionales o más restrictivas, definidas en los capítulos específicos de esta ordenanza, y cuyo alcance se detalla en los correspondientes anexos I y II.

- El Calvario.
- Centro Histórico.
- La Nogalera.
- Bajondillo.
- La Carihuela.

TÍTULO II

Normas generales de estética urbana

Artículo 4. *Principios generales*

Las actuaciones urbanísticas y constructivas que afecten a fachadas, cubiertas, cierres, elementos anexos, mobiliario y cualquier parte visible desde el espacio público deberán garantizar la integración visual con el entorno inmediato, evitando el impacto negativo sobre la imagen urbana.

Se fomentará una imagen coherente, sobria y armoniosa del paisaje urbano mediante el uso de materiales, colores y elementos constructivos acordes con la identidad local y del entorno.

Artículo 5. *Composición de fachadas*

1. Las fachadas deberán presentar proporciones equilibradas, continuidad visual en la línea de cornisa y alineación de huecos, evitando rupturas compositivas entre edificios colindantes.

2. Queda prohibida la incorporación arbitraria de elementos que rompan la armonía: ampliaciones asimétricas, voladizos desproporcionados, cerramientos de terraza con carpinterías discordantes, etc.

3. La renovación de fachadas deberá mantener su estructura original, sin alterar ninguno de sus elementos (vanos, molduras, huecos, elementos singulares, etc.). Las transformaciones drásticas solo podrán autorizarse previa justificación técnica y siempre que mejoren la integración estética.

Artículo 6. *Materiales de revestimiento y textura*

1. Se emplearán preferentemente materiales nobles, duraderos y con acabados mate o satinados.

2. Queda prohibido el uso en paramentos verticales de fachada, de materiales de aspecto industrial no integrados, sin tratamiento de color y cualquier otro material reflectante o fluorescente.

3. Las imitaciones (por ejemplo, piedra o ladrillo vinílico) deberán evitarse salvo que su acabado sea de alta calidad y no desvirtúe el entorno.

Artículo 7. *Gamas cromáticas permitidas*

Las fachadas de los edificios deberán mantener una composición cromática armónica y coherente con el entorno urbano inmediato, contribuyendo a la calidad estética del espacio público y evitando impactos visuales negativos o discordantes.

Se prohíbe el uso en fachadas de colores fluorescentes, neón, metálicos o de alta saturación.

Para aquellas actuaciones donde el entorno existente esté consolidado, con una gama de tonalidades concreta, la actuación pretendida deberá adaptarse a dicho entorno.

Se acompaña a la presente ordenanza como anexo II que incluye una gama de colores recomendados, que servirá como guía orientativa para todas las obras de mejora estética. Será de cumplimiento obligatorio en el caso de las ZEITH.

Para todas aquellas actuaciones se deberá aportar un documento que relacione y valore el impacto con el entorno que deberá ser informado por los servicios técnicos municipales previamente a su autorización en aras a comprobar la integración en el entorno donde se ubican.

Artículo 8. *Carpintería, cerramientos y rejas*

Las carpinterías exteriores deberán mantener coherencia cromática en cada fachada.

En viviendas colectivas, todos los elementos de carpintería visibles desde el exterior deberán seguir una tipología común por bloque: tipo de ventana, color, disposición y sistema de apertura.

Las rejas, barandillas y balcones deberán seguir una tipología común por bloque, en el caso de edificaciones plurifamiliares, o vivienda, en el caso de unifamiliares.

Artículo 9. *Rótulos comerciales, toldos y publicidad*

Los rótulos deberán integrarse en el diseño de fachada, ocupar solo el ancho del hueco del local y situarse en su parte superior sin invadir forjados, balcones ni cubrir molduras.

Se prohíbe la publicidad intermitente, rotulación en pantallas LED en movimiento o sonidos automáticos. Se permite la iluminación indirecta o retroiluminación suave con tecnología LED no intermitente.

Los toldos, que estarán integrados con el hueco arquitectónico, deberán ser retráctiles, de lona opaca mate y preferentemente en tonos lisos o con franjas discretas. No se permiten toldos plásticos, colores chillones o estructuras permanentes tipo marquesina.

Artículo 10. *Instalaciones auxiliares y equipamiento visible*

Las instalaciones auxiliares (aires acondicionados, antenas, paneles, cajas, cableado, canales) deberán quedar ocultas, empotradas o integradas cromáticamente en la fachada.

Los compresores de aire acondicionado se ubicarán en patios interiores o cubiertas siempre que sea posible. Si deben colocarse en fachada, se dispondrán en lugares discretos y con rejilla decorativa o celosía.

No se permitirá la acumulación de objetos visibles (electrodomésticos, mobiliario, enseres) en balcones o terrazas que den a vía pública y generen un impacto visual negativo.

Artículo 11. *Mantenimiento estético, conservación y prohibiciones en fachadas*

1. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y ORNATO

Todos los edificios, construcciones y cerramientos visibles desde el espacio público deberán mantenerse en adecuadas condiciones de ornato, limpieza, integridad material y estética.

Los propietarios y comunidades de vecinos son responsables de llevar a cabo las reparaciones necesarias para preservar la buena imagen del inmueble, en particular en lo relativo a revestimientos, pintura, carpintería, elementos ornamentales y equipamientos auxiliares.

2. ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO

Será obligatoria la reposición o renovación de pintura deteriorada, limpieza de manchas de humedad, reparación de grietas visibles, sustitución de elementos rotos u oxidados, y la eliminación de vegetación espontánea no ornamental en cornisas, terrazas o fachadas.

Se fomentará la conservación de elementos tradicionales (molduras, zócalos cerámicos, rejas artesanales, aleros) y su reproducción en caso de sustitución.

3. ORDEN DE EJECUCIÓN MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá emitir órdenes de ejecución cuando detecte situaciones de degradación estética o riesgo para la imagen urbana, fijando plazos concretos para su subsanación.

En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones previstas en la normativa vigente y, si fuera necesario, se procederá a la ejecución subsidiaria con cargo al propietario.

4. PROHIBICIONES EXPRESAS

Queda terminantemente prohibida la colocación, incorporación o mantenimiento de los siguientes elementos en fachadas visibles desde la vía pública:

- a) Colores y acabados inadecuados con el entorno urbano, tales como, colores fluorescentes, fosforescentes, metálicos, neón, reflectantes o de saturación excesiva, pinturas brillantes o barnices reflectantes, así como, pintura directa sobre materiales que deban conservar su textura natural (por ejemplo: ladrillo visto, piedra, revoco tradicional).
- b) Materiales inadecuados con el entorno urbano, que tengan un impacto negativo en la imagen del municipio.
- c) Elementos disonantes o impactantes, tales como, lonas decorativas, vinilos publicitarios, marquesinas improvisadas, rótulos publicitarios realizados con grafiti, así como aquellos murales y grafitis no autorizados por este ayuntamiento.
- d) Desorden compositivo y falta de unidad formal:
 - Mezcla arbitraria de carpinterías, colores, tipos de huecos o elementos sin criterio unificador.
 - Cerramientos de terrazas sin integración estética ni alineación formal con la fachada.
 - Rejas, barandillas o celosías con diseño industrial, de colores discordantes o materiales no adecuados.

- e) Instalaciones vistas sin tratamiento:
 - Cables, canalizaciones, paneles o antenas expuestas sin ocultación o integración cromática.
 - Unidades de aire acondicionado o calentadores sin celosía, sin mimetización con el entorno o colocadas en fachada principal, en edificios con soluciones alternativas.
 - Antenas parabólicas en posición visible desde la vía pública.
 - f) Elementos de abandono o uso impropio del espacio:
 - Fachadas con desconchones, suciedad, grietas sin reparar o manchas visibles.
 - Acumulación de objetos, muebles o electrodomésticos en terrazas o balcones.
 - La ropa tendida a la vista desde la vía pública, en los siguientes supuestos:
 - a) Edificios que cuenten con soluciones de tendedero alternativo (patios interiores, lavaderos ventilados, cubiertas transitables habilitadas para tal fin o zonas de servicio ocultas).
 - b) Edificios donde la propiedad cuente con terraza/balcón privado que permita soluciones de tendedero móvil (tipo «plegable» o similar) situadas por debajo de la línea de antepecho o barandilla, de modo que no resulten visibles desde el exterior.
- En el caso de edificios que carezcan de las soluciones mencionadas en los supuestos anteriores, se permitirá el tendido de ropa en fachadas.

TÍTULO III

Normas específicas para las zonas de especial interés turístico-histórico (ZEITH)

Artículo 12. *Definición y delimitación de las ZEITH*

1. Se consideran zonas de especial interés turístico-histórico (ZEITH) aquellos ámbitos urbanos del municipio de Torremolinos que, por su valor patrimonial, paisajístico, cultural, identitario o turístico, requieren un tratamiento estético más estricto y homogéneo.

2. Las zonas de especial interés turístico-histórico son:

Dado el extenso ámbito territorial de las ZEITH delimitado en el anexo I, y con el fin de garantizar una aplicación homogénea y coherente de los criterios de estética urbana, las disposiciones contenidas en la presente ordenanza serán de estricta aplicación en los siguientes espacios urbanos:

- ZONA 1. EL CALVARIO: avenida Rafael Quintana, calle Europa, calle Fernando de Prado, calle Santa Rosa, calle Buenos Aires, calle Rodrigo, calle Molino del Rosario, calle Molino del Pato, calle García de la Serna, calle Río Trueba, calle Molino de la Veleta y plaza Federico García Loca.
- ZONA 2. CENTRO HISTÓRICO: calle Santos Arcángeles, plaza San Miguel, calle San Miguel, plaza Andalucía, plaza Costa del Sol, avenida Palma de Mallorca, calle María Barrabino, plaza de la Independencia y plaza de la Unión Europea.
- ZONA 3. LA NOGALERA: plaza La Nogalera, calle Danza Invisible, calle Casablanca, calle Antonio Girón y calle Emilio Esteban.
- ZONA 4. BAJONDILLO: entorno Torre Pimentel, calle Cuesta del Tajo, calle Sierra de Cazorla, calle Río Esera, calle del Peligro, plaza de los Tajillos y paseo marítimo.
- ZONA 5. LA CARIHUELA: calle Bulto, calle Carmen, calle Mar, plaza Chiriva, calle Chiriva, calle Los Perros, calle Arenas y paseo marítimo.

Sin perjuicio de la relación anterior, las normas de estética urbana de aplicación estricta reguladas en este título serán igualmente exigibles a aquellas calles, plazas, pasajes y espacios públicos colindantes o aledaños que, aun no figurando de forma expresa en el listado precedente, se encuentren incluidos dentro del ámbito de ZEITH y delimitados gráficamente en el plano de ordenación incorporado como anexo I a la presente ordenanza.

A los efectos interpretativos y de aplicación de la presente ordenanza, la delimitación contenida en los planos anexos tendrá carácter vinculante y prevalente, sirviendo como referencia para determinar el ámbito territorial exacto de aplicación de las normas de ZEITH.

También se podrán acoger a estas normas específicas, aquellas otras edificaciones o locales, que por su cercanía a una zona de especial interés turístico-histórico sea positivo para el entorno su adaptación.

Artículo 13. *Régimen estético específico*

En las ZEITH serán de obligado cumplimiento todas las normas generales de estética urbana del título II, con los siguientes refuerzos y exigencias adicionales:

1. PALETA CROMÁTICA RESTRINGIDA

Solo se permitirán colores incluidos en la gama de colores para las ZEITH (anexo II), elaborado por el Ayuntamiento, consiguiendo homogeneidad estética en el entorno en el que se encuentre el edificio, vivienda o local comercial.

No se autorizarán colores fuera de esta gama, salvo autorización expresa motivada por razones patrimoniales y de integración en el entorno donde se ubican.

En caso de no contar con gama cromática, se debe aportar documento que relacione y valore el impacto con el entorno, que deberá ser informado por los servicios técnicos municipales previamente a su autorización, en aras de comprobar la integración en el entorno donde se ubican.

2. MATERIALES TRADICIONALES OBLIGATORIOS

Las fachadas deberán utilizar principalmente materiales nobles o tradicionales, quedando prohibidos los acabados sintéticos, imitaciones de baja calidad y materiales industriales no integrado con el entorno.

3. CARPINTERÍAS UNIFICADAS

Todas las carpinterías visibles deberán seguir una tipología uniforme por edificio, con acabado en madera o metálico mate (ejemplo: gama de tonalidades en verde oscuro, gris grafito, negro, blanco antiguo).

Las intervenciones deberán garantizar la unidad estética de cada fachada en cuanto a forma, color y sistema de apertura.

4. TOLDOS Y ELEMENTOS MÓVILES

Solo se permitirán colores incluidos en la gama de colores para las ZEITH (anexo II), elaborado por el Ayuntamiento, consiguiendo homogeneidad estética en el entorno en el que se encuentre el edificio, vivienda o local comercial.

Solo se permitirán toldos retráctiles de lona textil opaca, en colores neutros (crudos, verde oscuro, rayas discretas), integrados con el hueco arquitectónico de fachada.

5. ROTULACIÓN COMERCIAL

Solo se permitirán colores incluidos en la gama de colores para las ZEITH (anexo II), elaborado por el Ayuntamiento, consiguiendo homogeneidad estética en el entorno en el que se encuentre el edificio, vivienda o local comercial.

Los rótulos deberán ser de tipografía neutra, no retroiluminados ni proyectados hacia el exterior, rotulaciones con luz intermitente, pantallas LED o vinilos llamativos sobre escaparates, excepto justificación que garantice la adecuación con el entorno.

El Ayuntamiento podrá establecer modelos-tipo de rótulos adaptados a cada una de las ZEITH.

6. MÁQUINAS DE AIRE ACONDICIONADO Y OTROS ELEMENTOS EN FACHADA

Las instalaciones auxiliares (aires acondicionados, antenas, paneles, cajas, cableado, canales) deberán quedar ocultas, empotradas o integradas cromáticamente en la fachada.

Los compresores de aire acondicionado se ubicarán en patios interiores o cubiertas siempre que sea posible. Si deben colocarse en fachada, se dispondrán en lugares discretos y con

rejilla decorativa o celosía, previa propuesta conjunta de la comunidad de propietarios para su valoración por este ayuntamiento.

No se permitirá la acumulación de objetos visibles (electrodomésticos, mobiliario, enseres) en balcones o terrazas que den a la vía pública con un impacto negativo en el entorno.

Artículo 14. *Cerramiento de solares*

1. Los propietarios de solares, sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o encalado en colores que se adapten al entorno. El muro deberá construirse obligatoriamente, en la alineación que corresponda por aplicación del planeamiento vigente.

2. Los propietarios de parcelas, durante la ejecución de las obras de edificación, deberán resolver una falsa fachada con material estable y opaco en toda su altura de dos metros como mínimo; deberá quedar definida y valorada en el estudio o en el estudio básico de seguridad y salud y pintada en colores que se adapten al entorno según dispone la presente ordenanza.

3. En cualquiera de los casos anteriores, el espacio exterior de la obra o solar quedará limpio al final de cada jornada, incluidos sábados y domingos y festivos.

Artículo 15. *Documentación obligatoria que aportar*

1. Las actuaciones reguladas por esta ordenanza se tramitarán según lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA) y su reglamento.

2. Toda actuación que afecte a elementos visibles desde el espacio público y esté regulada por la presente ordenanza, ya sea mediante declaración responsable, licencia urbanística, orden de ejecución o cualquier otro título habilitante, requerirá la incorporación del anexo I, debidamente cumplimentado.

3. El anexo I tendrá carácter obligatorio y al menos se deberá reflejar:

- La descripción de la actuación prevista.
- La ubicación exacta del inmueble y, en su caso, su inclusión en cuál de las ZEITH.
- La identificación de los elementos afectados (fachadas, huecos, toldos, carpinterías, rótulos, etc.).
- Los colores, materiales y soluciones técnicas propuestas, con referencia expresa a la gama reflejada en el anexo II.
- Documentación gráfica que permita valorar la intervención: fotografías actuales previas a la intervención, fotomontaje o infografía, detalle de acabados.

4. No se tramitará ni registrará ninguna actuación sin la presentación del anexo I completo, y podrá requerirse su subsanación o mejora si no cumple con los criterios estéticos definidos en esta ordenanza.

5. El Ayuntamiento proporcionará un modelo normalizado de anexo I, que se publicará en la sede electrónica y será de uso obligatorio para todas las solicitudes.

6. En el caso de órdenes de ejecución, el anexo I será requerido al propietario como documento de respuesta a la notificación municipal, y su no presentación podrá considerarse incumplimiento de la orden.

TÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 16. *Régimen jurídico aplicable*

El régimen sancionador aplicable a las infracciones derivadas del incumplimiento de la presente ordenanza se ajustará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 139 y siguientes). El procedimiento sancionador se regirá por

lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Además, serán de aplicación las ordenanzas municipales aprobadas.

Artículo 17. *Infracciones*

Las infracciones a la presente ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. INFRACCIONES LEVES

- La instalación de elementos menores no autorizados visibles desde el espacio público (por ejemplo: aires acondicionados, antenas, cables), que no alteren sustancialmente la composición de la fachada.
- La utilización puntual de colores no autorizados que pueda ser subsanada sin afectación significativa al entorno.
- Haber acometido la actuación sin el debido título habilitante, en el cual se exige como documentación obligatoria aportar el anexo I con la documentación urbanística, siempre que no haya afectación directa a valores protegidos.

2. INFRACCIONES GRAVES

- La ejecución de obras exteriores visibles sin título habilitante cuando afecten a la estética urbana de forma significativa.
- La colocación de rótulos, toldos, cerramientos o carpinterías no permitidas según la ordenanza.
- El uso reiterado de colores, materiales o acabados prohibidos que desfiguren el entorno urbano o las ZEITH.

3. INFRACCIONES MUY GRAVES

- Intervenciones sin licencia en inmuebles ubicados en las ZEITH que alteren sustancialmente la configuración estética protegida.
- La desobediencia reiterada a órdenes de ejecución o requerimientos municipales.
- Ocultación o falsificación de datos en el anexo I u otros documentos justificativos.

Artículo 18. *Sanciones*

Las infracciones anteriores podrán ser sancionadas con las siguientes cuantías, sin perjuicio de su restitución a la situación original:

TIPO DE INFRACCIÓN	MULTA MÍNIMA (€)	MULTA MÁXIMA (€)
LEVE	100	750
GRAVE	751	1.500
MUY GRAVE	1.501	3.000

Para la determinación concreta de la cuantía de la sanción se atenderá a los siguientes criterios:

- La intencionalidad o grado de negligencia.
- La reiteración o reincidencia.
- El perjuicio causado a la imagen urbana.
- El beneficio económico obtenido.
- La resistencia al cumplimiento de los requerimientos municipales.
- El grado de visibilidad del elemento infractor desde la vía pública.

Artículo 19. *Medidas de restitución*

1. Independientemente de la sanción económica impuesta, el Ayuntamiento podrá ordenar la reposición inmediata de los elementos alterados o instalados sin autorización, debiendo restituirse a su estado anterior conforme a los criterios estéticos municipales.

2. En caso de incumplimiento, se podrá ejecutar subsidiariamente por la administración, con cargo al infractor, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Disposición transitoria primera. Régimen de adaptación de elementos preexistentes

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente disposición se aplicará a todos aquellos elementos, materiales, colores, acabados, rótulos, toldos u otros componentes estéticos que, estando instalados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza, no se ajusten a sus criterios ni a los recogidos en sus anexos.

2. PRINCIPIO DE NO RETROACTIVIDAD FORZOSA

La existencia de elementos no conformes con la presente ordenanza no implicará automáticamente su ilegalidad ni exigirá su retirada inmediata, siempre que dichos elementos hayan sido instalados legalmente conforme a la normativa vigente en el momento de su ejecución.

3. OBLIGACIÓN DE ADAPTACIÓN ANTE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

En todo caso, será obligatoria la adaptación plena a los criterios de esta ordenanza cuando:

- a) Se solicite licencia de obras o declaración responsable para actuaciones que afecten al exterior del inmueble.
- b) Se presente una comunicación previa u orden de ejecución para reparación, sustitución o modificación de elementos visibles desde el espacio público.
- c) Se realicen actuaciones en inmuebles incluidos en las ZEITH.
- d) Se produzca un cambio de uso del local o inmueble, o su incorporación a actividades económicas, o se realice un cambio de titularidad.

4. PLAZO VOLUNTARIO DE ADAPTACIÓN

Se establece un plazo general de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza para que los propietarios de inmuebles que presenten elementos estéticos disconformes puedan adaptarlos voluntariamente, con:

- a) Preferencia en posibles subvenciones o líneas de ayuda municipales.
- b) Acceso a asesoramiento técnico gratuito por parte del Ayuntamiento.

5. ELEMENTOS SUJETOS A RETIRADA O CORRECCIÓN OBLIGATORIA INMEDIATA

Sin perjuicio del plazo anterior, el Ayuntamiento podrá ordenar la inmediata corrección o retirada de los elementos disconformes cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

- a) Sean incompatibles de forma manifiesta con el entorno urbano o las ZEITH.
- b) Supongan un riesgo para la seguridad o salubridad.
- c) Afecten a bienes catalogados o protegidos.
- d) Obstaculicen la visibilidad urbana o el mobiliario público.

No será de aplicación lo dispuesto en este punto 5 en los supuestos de los puntos 2 y 4 de la presente disposición transitoria.

6. RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN VOLUNTARIA

Durante el periodo de transición, los propietarios que regularicen su inmueble conforme al anexo I podrán solicitar una certificación de adecuación estética, que será tomada en cuenta en futuras tramitaciones o inspecciones.

Disposición final. Entrada en vigor

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ordenanza Municipal de Estética Urbana, no entrará en vigor hasta la publicación íntegra de su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* y el transcurso del plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada ley.



ANEXO I

Ficha técnica de cumplimiento estético

Ordenanza Reguladora de Estética Urbana del Municipio de Torremolinos

El plano de la ZEITH (obligatorio para toda actuación visible desde el espacio público), se podrá consultar en el siguiente enlace:

https://drive.google.com/file/d/1f_TAww_JZanyycWkulndVBJOZVZcwngL/view?usp=sharing

1. Datos generales

Nombre del solicitante/titular: _____

DNI/NIF/NIE/CIF: _____

Dirección del inmueble: _____

Referencia catastral (si se conoce): _____

Número expediente (si existe): _____

Tipo de actuación (marcar con X):

☐ Declaración responsable.

☐ Licencia de obra menor.

☐ Licencia de obra mayor.

☐ Orden de ejecución.

☐ Otro (especificar): _____

2. Ubicación y contexto urbano

¿El inmueble está ubicado en una de las ZEITH (zonas de especial interés turístico-histórico)?

☐ Sí ☐ No

3. Elementos objeto de intervención

ELEMENTO QUE INTERVENIR	SE INTERVIENE (✓)	DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS PREVISTOS (COLOR, MATERIAL, TIPO...). SEGÚN ANEXO II
FACHADA (PINTURA/REVESTIMIENTO)		
CARPINTERÍAS EXTERIORES		
REJAS O BARANDILLAS		
TOLDOS/PARASOLES		
RÓTULOS/LETREROS		
CUBIERTAS/AZOTÉAS VISIBLES		
BALCONES/TERRAZAS		
ELEMENTOS ORNAMENTALES		
CANALIZACIONES/INSTALACIONES VISIBLES		
OTRO (ESPECIFICAR):		

☐ Son materiales tradicionales o compatibles con la estética del entorno.

¿Se conserva la unidad formal y compositiva del edificio?

☐ Sí ☐ No (en caso negativo, justificar de forma razonada en hoja aparte).



4. *Documentación gráfica aportada (obligatoria)*

- ☐ Fotografías actuales del estado de la fachada/zona afectada.
- ☐ Fotomontaje o simulación del resultado previsto.
- ☐ Detalles constructivos o acabados (si procede).
- ☐ Planos o croquis (para elementos relevantes).

5. *Declaración del cumplimiento estético*

Declaro que la actuación proyectada se ajusta a los criterios estéticos establecidos en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones de Estética Urbana de Torremolinos, y que los materiales, colores y elementos seleccionados son conformes con las disposiciones vigentes, especialmente en caso de estar ubicado en una de las ZEITH o zona protegida.

Firma del solicitante o técnico responsable: _____

Nombre y DNI/NIF/NIE/CIF: _____

Fecha: ____ / ____ / 20 ____

ANEXO II

Gama de colores

Ordenanza Reguladora de Estética Urbana del Municipio de Torremolinos

El presente anexo define la gama cromática autorizada para elementos visibles desde el espacio público, con especial atención a fachadas, carpinterías, rejas, persianas, toldos, rótulos y mobiliario urbano.

Paleta de colores autorizados para fachadas

Los colores permitidos para la pintura de fachadas principales son los siguientes:

• ZONA 1. EL CALVARIO. ESTILO BARRIO ANDALUZ

COLOR AUTORIZADO	APLICACIÓN
TONALIDADES BLANCAS O TONOS APROXIMADOS	FACHADAS Y ACABADOS PRINCIPALES
TONOS AZULES, VERDES, GRISES, MADERA NATURAL Y COLORES TIERRA	CARPINTERÍAS Y DETALLES ORNAMENTALES
ACORDE A LA FACHADA Y AL ENTORNO	TOLDOS Y MOBILIARIO URBANO

Se permiten alternativas neutras si armoniza con el conjunto y debidamente justificada.

• ZONA 2. CENTRO HISTÓRICO

COLOR AUTORIZADO	APLICACIÓN
TONALIDADES BLANCAS O TONOS APROXIMADOS	FACHADAS Y ACABADOS PRINCIPALES
TONOS AZULES, VERDES, GRISES, MADERA NATURAL Y COLORES TIERRA	CARPINTERÍAS Y DETALLES ORNAMENTALES
ACORDE A LA FACHADA Y AL ENTORNO	TOLDOS Y MOBILIARIO URBANO

Se permiten alternativas neutras si armoniza con el conjunto y debidamente justificada.

• ZONA 3. LA NOGALERA

COLOR AUTORIZADO	APLICACIÓN
TONALIDADES BEIGE, AMARILLO, OCRE, NARANJA O TONALIDADES APROXIMADAS	FACHADAS Y ACABADOS PRINCIPALES
TONALIDADES ACORDES A LA FACHADA Y ENTORNO	CARPINTERÍAS Y DETALLES ORNAMENTALES
TONALIDADES ACORDES A LA FACHADA Y ENTORNO	TOLDOS Y MOBILIARIO URBANO

Se permiten alternativas neutras si armoniza con el conjunto y debidamente justificada.

• ZONAS 4 Y 5. BAJONDILLO Y LA CARIHUELA. ESTILO BARRIO MARINERO

COLOR AUTORIZADO	APLICACIÓN
TONALIDADES BLANCAS O TONOS APROXIMADOS	FACHADAS Y ACABADOS PRINCIPALES
TONOS AZULES, VERDES, GRISES, MADERA NATURAL Y COLORES TIERRA	CARPINTERÍAS Y DETALLES ORNAMENTALES
ACORDE A LA FACHADA Y AL ENTORNO	TOLDOS Y MOBILIARIO URBANO

Se permiten alternativas neutras si armoniza con el conjunto y debidamente justificada».



La presente Ordenanza Municipal Reguladora de las Subvenciones para la Rehabilitación Estética de la Edificaciones en el Municipio de Torremolinos, que concede la Delegación de Regeneración Urbana del Ayuntamiento de Torremolinos, entrará en vigor cuando se haya publicado completamente su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, y hayan transcurrido quince días hábiles, a tenor de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el 65.2 de la misma.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que corresponda, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen procedente.

En Torremolinos, a 9 de octubre de 2026.

La Alcaldesa-Presidenta, firmado: Margarita del Cid Muñoz.

3884/2026