



Ayuntamiento de Manilva

JOAQUÍN DE SALAS VARA DE REY, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE MANILVA. MÁLAGA.

CERTIFICO: Que la documentación que sigue formada por 344 páginas, debidamente numeradas en el lateral desde la 2 hasta la 345, codificadas y firmadas electrónicamente, constituye un ejemplar de la Normativa Urbanística General Vigente del Término Municipal de Manilva.

Y para que conste y surta efectos ante quien proceda expido la presente de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Manilva a fecha de la firma electrónica impresa en el lateral.

El artículo 70.2 y sus concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local establece como requisito de eficacia para las Ordenanzas y normas urbanísticas su íntegra publicación en el Diario Oficial correspondiente (arts. 9.3 CE y 52.1 de la LRJ-PAC.).

No es precisa la publicación del acuerdo plenario por el que se procede a la aprobación de la Ordenanza o norma «ya que, en último término, el contenido de dicho acto es el texto de la Ordenanza a cuya publicación se procede» (STS de 12-6-1993 [RJ 1993, 4343]). En cualquier caso es, de todo punto aconsejable –a favor de la seguridad jurídica– la inserción también de la parte dispositiva del acuerdo adoptado, máxime cuando, como es el caso, se trata de disponer de todas las resoluciones municipales y autonómicas que inciden sobre las normas que se publican.

Como quiera que por Ley 39/1994, de 30 de diciembre (RCL 1994, 3561) , se dio nueva redacción a este apartado del artículo 70 , tras dicha modificación (y con el texto ahora vigente, Ley 57/03 [RCL 2003, 2936]) se exige también la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las normas de los planes urbanísticos, siempre y cuando tal aprobación corresponda a la Administración local.

La STS de 27 de julio de 2001 (RJ 2001, 6880) se ocupa de la publicidad de las normas urbanísticas, resumiendo el sentido de otras sentencias anteriores. Tras aseverar que el precepto (art. 70.2 de la LBRL) se refiere sólo a los acuerdos de las entidades locales aprobatorios de Planes, añade que debe entenderse que para los aprobados por las Comunidades Autónomas la LBRL remite a la legislación específica de las mismas, si bien, sus preceptos «han de interpretarse de forma que no colisionen con la legislación básica del Estado y con los preceptos constitucionales que imponen la necesaria publicidad de las normas». Conforme a esta Sentencia, y a otras que cita, « el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local impone la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas de los Planes y que la falta de publicación no hace a éstos inválidos, pero sí ineficaces, es decir, incapaces para servir de base a actos derivados ».

Por todo ello, y en aras al principio de seguridad jurídica, se ha elaborado el presente documento relativo a los normas urbanísticas de carácter general vigentes en el término municipal de Manilva que incluye el Acuerdo del Pleno del 31/01/94, el Acuerdo la C.P.O.T.U. del 25/03/94, el Acuerdo de la C.P.O.T.U. del 18/03/2004, así como las modificaciones e innovaciones tramitadas donde se detalla la normativa de cada uno de los suelos clasificados del P.G.O.U. con los cambios incorporados por las innovaciones aprobadas. Todo ello, conforme al documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

Adaptación parcial del PGOU de Manilva a la LOUA (cuya normativa adaptada fue publicada en el BOP de Málaga nº 95, de 18 de mayo de 2012) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en su sesión de 10 de febrero de 2012, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y lo establecido en 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.

Por otro lado, el Ayuntamiento pleno en su sesión de 31 de mayo de 2013, aprobó definitivamente el documento de Avance del PGOU de Manilva para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural diseminados existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Manilva, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Publicado en el BOP nº 139, de 23 de julio de 2013)

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

Antecedentes

El Plan de Ordenación General de Manilva (en adelante P.G.O.U.) se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 12 de Marzo de 1.991. Tras el plazo de información pública y presentación de alegaciones, fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada de fecha 13 de Mayo de 1.993, remitiéndose a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante C.P.O.T.U.) el Texto de Revisión –Adaptación del P.G.O.U. de conformidad con el Artº 118.3 a) del entonces vigente R.D.L. 1/92 de 26 de Junio.

Durante la tramitación de la aprobación del P.G.O.U., tras la remisión de documentación complementaria por el Equipo Redactor y recibir informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial para su consideración por el Pleno Municipal, con el objeto de introducir mejoras en el documento de planeamiento general, el Ayuntamiento acuerda el 31/01/94 aceptar el compromiso de introducir correcciones, que se deberían recoger en el texto refundido definitivo, si así lo requiere la Comisión Provincial de Urbanismo. Acuerdo de pleno que se adoptó en los siguientes términos:

ACUERDO DE PLENO DE FECHA 31-01-94

PRONUNCIAMIENTO MUNICIPAL ACERCA DEL INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MANILVA.

«Considerado el informe remitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, en relación con el documento aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal, así como la contestación redactada por el equipo redactor del Plan, se acuerda aceptar el compromiso de introducir en el citado documento las siguientes correcciones, que se recogerán en el texto refundido definitivo, si así lo requiere la Comisión Provincial de Urbanismo.

A) EN PLANOS

- a).- Elaborar planos definitivos que incluyan todas las modificaciones aisladas, Aprobadas Provisionalmente como resultado del trámite de Exposición al Público, que en la documentación actual figuran como anexos separados de los planos.
- b).- Modificar la terminología en lo que se refiere al Monte Alto Espontáneo.
- c).- Actualizar la delimitación de la zona de viñedos.
- d).- Incluir representación a escala adecuada del núcleo urbano de Honda Cavada (Unidades de ejecución OC-1 y OC-2).
- e).- Igualar terminología de protección FORESTAL y protección de ZONAS ARBÓREAS.
- f).- Grafiar límite entre zonas SG-S y SG-E.
- i).- Incluir la denominación de cada zona de protección arqueológica.
- j).- Diferenciar con un grafismo específico la delimitación de los P.E.R.I. que se prevén.
- k).- Ajustar delimitación del sector CDU-6, excluyendo la parcela de protección agrícola.

B) EN NORMATIVA

1.- ÁREAS VERDES

El conjunto de áreas verdes grafiadas en el plano de estructura general y orgánica denominados allí Sistema General de Áreas Libres pasa a denominarse SISTEMA INTEGRADO DE ÁREAS LIBRES. Esta denominación obedece a criterios funcionales, sin referencia legal, normativa o jurídica. A efectos de cumplimiento de la Ley del Suelo y ateniéndose a su terminología estos suelos tendrán la siguiente consideración:

Los emplazados sobre zonas que se clasifican como SUELO URBANO se consideran SISTEMA GENERAL.

En terrenos que se clasifican como SUELO URBANIZABLE, se considera simplemente como una CALIFICACIÓN de USO, debiendo localizarse sobre ellos y con independencia de los cauces públicos u otros espacios de dominio público, las zonas verdes de cada P.O.P. correspondientes a su SISTEMA LOCAL, con una extensión mínima equivalente al 20% de la superficie total del sector. Sobre el resto de estos suelos, que pueden continuar siendo de propiedad privada, se tolera la implantación parcial de campos de golf, siempre que se trate de sectores con la calificación global de RESIDENCIAL DEPORTIVO.

En suelos NO URBANIZABLES se considera como una indicación de uso preferente, y se prohíbe explícitamente cualquier tipo de construcción, incluso las que pudieran intentarse al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Suelo.

Se mantienen el resto de las normas que el P.G.O. establece para éstas áreas, siempre que no entren en contradicción con lo que aquí se modifica.

2.- SUELO URBANO

2.1.-APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

A los efectos del artículo 27.4 de la Ley del Suelo, se define que en el suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico lucrativo susceptible de apropiación será el ochenta y cinco por ciento del permitido por las normas de este P.G.O.

2.2.-FICHA OC-1

Se incluirá ficha de características de éste área de actuación, núcleo autóctono de Honda Cavada, con edificabilidad neta de 0,33 m²/m² y ordenanza de edificación exenta. Uso característico: Residencial Autóctono. Pormenorizado: Vivienda unifamiliar.

2.3.-ORDENANZAS DE LOS PLANES PARCIALES APROBADOS Y EN EJECUCIÓN:

Las ordenanzas de las zonas que están en este caso se respetan tal como fueron aprobadas. Deberán transcribirse íntegramente en el documento refundido definitivo.

3.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

3.1.-EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Las normas que regulan estos aspectos se modificarán para adaptar su contenido a lo que se dice en los párrafos siguientes:

La edificabilidad que figura en las fichas de los sectores de suelo urbanizable programado (0,33 m² en todos ellos) se entiende como intensidad bruta del uso global correspondiente, aplicada a toda la superficie del sector. La edificabilidad total resultante habrá de ser distribuida por cada P.P.O. sobre las diferentes zonas edificables que finalmente resulten de la ordenación, asignándoles intensidades y/o edificabilidades netas dentro de los márgenes establecidos por este P.G.O., que define un máximo de un metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela neta. De esta manera el suelo de S.G. queda compensado en cada caso dentro del sector al que está adscrito, que puede constituir entonces una Unidad de Ejecución (L.S. 144).

La correspondencia entre la edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico, se obtiene al considerar los diferentes usos, aplicando los coeficientes de ponderación relativa entre ellos, según la siguiente relación:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Residencial Turístico	1
Residencial Deportivo	1
Residencial Autóctono	0,5
Equipamiento	0,5
Industrial	0,5
Industrial Preferente	1
(zonas de influencia de autovías o carreteras nacionales)	

A efectos de APROVECHAMIENTO TIPO (L.S. 97) se define como unidad el metro cuadrado de edificación residencial de tipo turístico.

En todos los sectores que se programan, tanto en primer como en segundo cuatrienio, el uso característico tiene coeficiente de ponderación 1, por lo cual en cada uno de ellos coinciden las cifras de edificabilidad total y de aprovechamiento lucrativo.

El APROVECHAMIENTO TIPO en cada ÁREA DE REPARTO (L.S. 94), es decir en cada cuatrienio, se obtiene como resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del área. En nuestro caso esta cifra coincide con la edificabilidad asignada como intensidad global bruta: 0,33 m²/m². En consecuencia el APROVECHAMIENTO TIPO de cada una de las áreas de reparto establecidas es de 0,33 metros cuadrados construidos de edificación residencial turística, por cada metro cuadrado de suelo, incluidos los sistemas generales adscritos a él.

Cada sector o unidad de ejecución tiene como aprovechamiento real exactamente el aprovechamiento que le corresponde por aplicación del tipo, sin excesos ni defectos con respecto a él. En todos los casos el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 85% del otorgado por el Plan, quedando compensados dentro del propio sector los suelos de Sistemas Generales sin necesidad de transferencias. El 15% no apropiable corresponde al Ayuntamiento de Manilva que, de acuerdo con la estrategia general del Plan, y en aplicación del artículo 200 de la L.S. podrá invertirlo en la obtención del suelo para los Sistemas y Dotaciones precisos en los núcleos urbanos autóctonos.

Es interesante hacer notar que prácticamente en todos los sectores delimitados se da la circunstancia de que cada uno pertenece a un solo titular, pudiendo entonces aplicarse el Sistema de Compensación con notable agilidad, al no ser preciso el trámite de constitución de la Junta de Compensación.

Con lo aquí descrito queda patente que lo que se pretende es dotar al Municipio de un instrumento que permita gestionar y controlar el planeamiento de modo ágil y sencillo, adecuado a la infraestructura administrativa de que se dispone. Este es uno de los objetivos generales aprobados previamente por el Pleno de la Corporación Municipal, que se recoge como tal en el punto II.2 de la Memoria de Ordenación.

3.2.-COMPLETAR FICHAS

Se corregirán las deficiencias observadas en algunas de las fichas correspondientes a los sectores, completando la relación de protecciones y afecciones que tienen incidencia en su ámbito.

4.- SUELO NO URBANIZABLE

4.1.-USOS PERMITIDOS

Se suprime el listado pormenorizado de usos recreativos permitidos.

4.2.-EDIFICACIONES AL AMPARO DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DEL SUELO.

En los casos en que excepcionalmente y con el proceso y tramitación establecidos en el artículo 10 de la L.S. se pudieran autorizar algunas edificaciones, estas estarán sujetas a las siguientes normas:

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será en todos los casos de un metro cúbico construido por cada cinco metros cuadrados de suelo.

PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima construible a todos los efectos será la unidad mínima de cultivo, que en el término municipal de Manilva se considera con la siguiente extensión:

En terrenos de secano: 25,000 metros cuadrados

En terrenos de regadío: 10,000 metros cuadrados

En el ámbito del P.G.O. los terrenos de regadío coinciden con aquellos a los que se otorga Protección Especial del Uso Agrícola, sin incluir los viñedos. Los terrenos no urbanizables sobre los que no se establece ninguna determinación específica constituyen los terrenos de seco.

En función de las circunstancias especiales que sobre ellos concurren, se da un tratamiento especial a las zonas siguientes, delimitadas en los planos:

a) HOYO DEL CAPÓN (Residencial Diseminado): Se acepta 5,000 m² como parcela mínima, con una capacidad máxima en toda la zona de dieciséis viviendas.

b) VIÑEDOS: Se acepta como parcela mínima la que esté recogida en el plano catastral que forma parte del P.G.O., con un mínimo absoluto de 5,000 metros cuadrados.

NORMAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR: Si las construcciones autorizadas fueran viviendas unifamiliares, cumplirán además las siguientes condiciones:

Superficie construida máxima: 200 metros cuadrados (Se podrán permitir además las construcciones auxiliares que se destinen a usos secundarios directamente ligados a la actividad agrícola o ganadera).

Altura máxima: Dos plantas

Separación a linderos: Igual a la altura, con mínimo absoluto de tres metros.

Separación al eje de los caminos existentes: Diez metros como mínimo.

En el caso de los viñedos la ocupación total de la edificación, más los accesos y obras auxiliares que sean precisas, no podrá superar el 20% de la superficie de la parcela, debiendo mantenerse el cultivo existente en el 80% de ésta, como mínimo.»

Finalmente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 3/94 de 25 de marzo de 1994 adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el documento de revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva con los antecedentes y en los términos que a continuación se expresan, publicándose su parte dispositiva en el 29 de abril de 1994 en el BOP de Málaga:

**ACUERDO COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO,
SESION 3/94 DEL 25-03-94**

**EM-MV-18 REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE MANILVA, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO**

«ANTECEDENTES.-

PRIMERO: Con fecha 1-12-92 se remite por el Ayuntamiento el expediente de referencia a los efectos del artº. 118.3.a) del R.D. Legislativo 1/92.

SEGUNDO: Con fecha 14-5-93 se requiere por la Delegación Provincial al Ayuntamiento documentación complementaria relativa a modificaciones introducidas durante la tramitación del Plan, con interrupción de plazo a que se refiere el artº. 114.3 del R.D.L. 1/92.

TERCERO: El 2-6-93 se remite por el Ayuntamiento documentación complementaria, incluyendo documento refundido aprobado por el Pleno Municipal el 13-5-93 y planos en Anexo del deslinde Provisional del dominio público marítimo-terrestre.

CUARTO: El 25-11-93 se remite al Ayuntamiento informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de 15-11-93 para su consideración por el Pleno Municipal y para su incorporación el documento, con interrupción del plazo a que se refiere el artº. 114.3 del R.D.L. 1/92.

QUINTO: Consta el informe de la Dirección General de Puertos y Costas de 31-1-91, previo a la aprobación inicial, de conformidad con los artºs. 112 y 117.1 de la Ley 22/88 de Costas.

CONSIDERACIONES LEGALES.-

PRIMERA: El Ayuntamiento ha tramitado el expediente hasta la aprobación provisional de conformidad con los artºs. 103 y 114 del R.D.L. 1/92, habiéndose formulado diversas sugerencias y alegaciones durante los períodos de participación e información pública, respectivamente, según consta en los correspondientes certificados.

SEGUNDA: Consta en el expediente el informe previo y preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación a que se refiere el artº. 54.1.b) del R.D.L. 781/88, en relación con los artºs. 47.3.i) y 22.2.c) de la Ley 7/85, de Bases del Régimen Local.

Asimismo consta informe previo a la aprobación inicial de Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental de 8-2-91.

TERCERA: Con fecha 15-1-93 se solicitan informes por la Delegación Provincial a la Excm. Diputación Provincial, respecto de las carreteras que son de su competencia a la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo, previo y vinculante a la aprobación definitiva de la Revisión, en aplicación del artº. 117.2 de la Ley 22/88 y a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental en aplicación del artº. 10.2 de la Ley 25/88 de Carreteras.

El 20-5-93 se remite por la Excm. Diputación Provincial el informe que consta en el expediente que la Delegación Provincial solicitó en su día.

Consta informe de la dirección General de Costas remitido a la Delegación Provincial el 30-03-93 (obrante en el expediente).

Con fecha 21-06-93 se requiere informe por la Delegación Provincial a la Demarcación de Costas, adjuntando nueva documentación remitida por el Ayuntamiento el 02-06-93. Con fecha 17-08-93 se recibe el informe interesado, del que se solicita el 18-11-93 por esta Delegación Provincial aclaración de alguno de sus extremos. Dicha aclaración se recibe el 17-12-93 a través de los Servicios Periféricos. Informes estos que constan en el expediente.

Con fecha 22-06-93 se requiere informe por esta Delegación Provincial a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental adjuntando nueva documentación remitida por el Ayuntamiento 02-06-93. Con fecha 30-08-93 se recibe el informe interesado, que se da igualmente por reproducido.

El 08-02-94 se remite por el Ayuntamiento, en contestación al informe de la Delegación, Certificación del acuerdo del Pleno de 31-01-94 donde se recogen determinadas cuestiones planteadas en aquel, asumiendo la Corporación el compromiso de incorporarlas y formalizarlas en el Texto Refundido.

CUARTA: El informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial es el siguiente:

CLASIFICACION DEL SUELO

1.- SUELO NO URBANIZABLE

1-1.- ZONA DE PROTECCION DE VIÑEDOS

1.- La parcela mínima a efectos edificatorios será la parcela catastral existente, según plano aportado en el P.G.O.U. y siempre que se justifique una parcela mínima de 10.000 m2.

2.- La superficie máxima construida en esta zona de protección no podrá superar la prevista para el S.N.U. común (200 m2 máximo) y en una sola planta.

1.2.- PUNTA CHULLERA

La zona de acantilados de Punta Chullera está catalogada como "Complejo Litoral de Interés Ambiental" en el P.E.P.M.P. y deberá mantener su clasificación de S.N.U. a todos los efectos con el máximo de protección, impidiendo cualquier tipo de actuación sobre esta unidad, sea infraestructural o edificatoria, según lo dispuesto para esta unidad territorial tanto por el P.E.P.M.P. como por las "Directrices Regionales del Litoral Andaluz" (Art. 22 a 25 del capítulo II "Disposiciones Particulares por Unidades Territoriales").

2.- SUELO URBANO

Clasifica el P.G.O.U. como suelo urbano una superficie de 491,32 Ha., repartidas entre las siguientes áreas o núcleos:

- Manilva.....	48,31 Ha.
- S. Luis de Sabinillas.....	88,43 Ha.
- El Castillo.....	5,68 Ha.

SUBTOTAL.....	122,42 Ha.
Áreas Turísticas:	
- Castillo de la Duquesa.....	188,53 Ha.
- Alcorrín.....	118,60 Ha.
- Chullera.....	61,56 Ha.

SUBTOTAL.....	368,69 Ha.
TOTAL.....	491,11 Ha.

Destacándose lo siguiente:

2.1.- Aparece en el plano nº 3 de "Clasificación del suelo" una zona al este del término municipal, lindando con el término municipal de Casares en el lugar conocido como "El Secadero", clasificada como urbana que no se encuentra recogida en la Normativa, ni está su clasificación como urbana justificada, tal como lo exige el artº. 21 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.- Deberá aclarar la aparición de algunos errores en los planos, como son:

- a) Deberá completar la ordenanza de la zona colmatada, pues resulta de difícil lectura.

b) Deberá completar los siguientes extremos de las fichas de las ordenanzas particulares:

- 1) Aclarar la ordenanza de la zona MA-6-1.
- 2) Definir las protecciones de las que se hace mención en la zona MA-10-4 y ajustar la ordenanza a esa protección.
- 3) Deberá aclarar el parámetro de edificabilidad sobre la zona SA-2 y SA-14.

2.3.- Deberá justificar el exceso de altura otorgado sobre la unidad CD-4, al otorgarle 8 plantas en clara contradicción a lo otorgado a otras unidades adyacentes y debido a su proximidad a la línea de costa.

3.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Clasifica el Plan General una superficie de 673,16 Ha. de suelo como Urbanizable Programado. Se señala:

3.1.- Deberá aclarar en las fichas correspondientes de los sectores de S.U.P. que la superficie correspondiente a los cauces públicos de los arroyos debe quedar excluida del ámbito del P.P.O.

3.2.- Respecto a las cesiones de suelo y aprovechamiento ha de decirse que la cesión del aprovechamiento tendrá lugar no cuando se haya adquirido el derecho a él, sino con anterioridad a aprobarse el correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación, según los casos. (Ya que para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico es condición "sine que non" haber urbanizado y cedido en plazos).

3.3.- Deberá justificar la inclusión de los sectores CD-U-1 en el primer y segundo cuatrienio.

3.4.- Deberá completar los datos de las afecciones del sector SA-U-3.

3.5.- Deberá justificar la división del sector CD-U-3 en dos unidades geográficas distintas (artº. 32 R.P.).

3.6.- Deberá justificar la programación como sector de suelo urbanizable programado del OC-U-1, ya que no se garantiza su posible e inmediata incorporación a través del planeamiento o desarrollo a la estructura urbanística general propuesta en el P.G.O.U.

3.7.- Carecen de justificación los límites del sector CD-U-6, pues incluyen suelo que, según la información del propio Plan, es de protección agrícola, con la contradicción de clasificarlo como Suelo Urbanizable Programado y sin embargo obligando a construir sobre él con arreglo a la normativa del suelo no urbanizable, extremo este de difícil justificación. Por lo que, siguiendo el criterio y coherencia del Plan, se deberá clasificar como Suelo No Urbanizable la parte afectada.

3.8.- Debería completar las distintas fichas, referenciando la que tenga dentro de su sector las distintas zonas de protección y afecciones grafadas en el plano nº 1 de ordenación.

4.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Clasifica el Plan General una superficie de 1.186,83 Ha. de suelo como Urbanizable No Programado, siendo esta la cantidad excesiva de acuerdo a lo dispuesto en el artº. 20.4

del Reglamento de Planeamiento en función de las posibilidades reales indicadas el programa de actuación, no aportando unas garantías reales de conexión con los sistemas generales de infraestructura municipal existentes o proyectados, sobre todo los suelos situados por encima de la autovía, por lo que conlleva de barrera la misma.

Expone en la memoria de ordenación (pto. 1.2.3 pág. 23) el tope máximo de capacidad de las infraestructuras disponibles o de inminente entrada en servicio, cifrándola en 46.000 personas a causa del saneamiento y 54.000 a causa del agua, por lo que no se debe clasificar suelo por encima de las posibilidades reales dotacionales.

Si uno de los objetivos de este P.G.O.U. es el de potenciar su capacidad turística y proteger y potenciar el mayor aprovechamiento posible de los escasos recursos (pág. 26 a 28), debería estudiar todas estas alternativas e inclinarse sólo por las más plausibles.

El artº. 23.4 del Reglamento de Planeamiento dice al respecto "Se clasificará como Suelo Urbanizable No Programado aquel que deba ser reservado de acuerdo con el modelo de utilización adoptado por el P.G. para su posible urbanización y que no sea necesario para la realización de las previsiones del programa".

Por lo tanto, y a la vista de la potencialidad y cantidad del suelo propuesto como S.U.N.P. (1.186 Ha.) (el S.U.P. ocupa 673 Ha., algo más de la mitad, y el S.U. 481 Ha.), tendría el artículo anterior una lectura inversa, ya que el S.U.N.P. dejaría de ser reserva (ocupa un 33 % de la superficie del T.M. y un 50 % de la totalidad de los terrenos clasificados) para pasar a ser objetivo de este P.G.O.U. su clasificación.

Con este modelo de Plan General resulta imprescindible que la normativa del Plan y la ficha de cada Sector de Suelo Urbanizable No Programado especifique las condiciones de programación mínimas de cada uno a efectos de infraestructuras y vertebración territorial y capacidad de aprovechamientos del Sector, que justifique su programación. Así como la normativa de tramitación de los P.A.U.

QUINTA:

1º.- En lo que se refiere a los informes sobre Costas, emitidos por la Administración Central del Estado y ponderados sus contenidos, hay que precisar que en puridad no se trata de un informe desfavorable global a las propuestas del Plan, pese a lo que podría sugerir la conclusión del mismo.

2º.- A estos efectos y a fin de valorar debidamente la incidencia del informe en el documento de Plan General, conviene distinguir entre dos aspectos del mismo:

2.1.- Por una parte el referente a la línea de deslinde de la zona de ribera del mar, la que, pese a su carácter provisional sobre el que conviene insistir, y dado que incide en materia propia de la competencia de la Dirección General de Costas, el informe es vinculante (Art. 205.4.a del Reglamento de Costas), por lo que el P.G.O.U. ha de incluir dicho deslinde provisional en sus planos de ordenación y no sólo como anexo, sin perjuicio de advertencia sobre el carácter provisional del mismo y a salvo de las modificaciones pertinentes en función del deslinde definitivo.

Sin embargo, conviene señalar que de la documentación aportada se deduce la incidencia mínima del deslinde provisional referido respecto al recogido por el Ayuntamiento en su Plan General, por lo que a priori no parece problemática la inclusión de este deslinde.

2.2.- El segundo aspecto a analizar es el referente a la determinación del ancho de la franja de servidumbre de protección. Si bien dicha determinación corresponde competencialmente en principio a la dirección General de Costas, en el procedimiento de deslinde, debiendo fijarse como criterio general una anchura de 100 metros desde la línea de ribera del mar, ello lo será sin perjuicio de las reducciones de dicha franja de servidumbre en función de la aplicación de la transitoria 3ª de la Ley de Costas (octava y novena del Reglamento de Costas), que por depender de las condiciones urbanísticas de los terrenos corresponde evaluar a la administración urbanísticamente competente. Aspecto este en el que el carácter vinculante del deslinde, en cuanto fija la servidumbre de protección, ha de ser matizado en función de la situación urbanística de los suelos.

Dicho esto y en relación a las consideraciones concretas de los informes se señala:

- a) En relación a la UA-26 y UA-12 existe una discrepancia entre la Administración del Estado, que entiende que la franja de servidumbre de protección debe situarse a 100 metros del deslinde, y el Ayuntamiento, que en base a la clasificación del suelo reduce la misma por aplicación de las transitorias de la Ley ya citadas.

Habrà de mantenerse el criterio municipal al considerarse dichos terrenos como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, según se recoge asimismo en Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 15-01-93, por el momento ejecutiva.

- b) En relación al sector SA-12 no se observa en ningún documento del Plan General la modificación de uso a que hace referencia el informe de Costas (modificación que de haberse producido no podría ser autorizada). En este sentido es en el acuerdo de Pleno de 31-01-94 donde se induce a error, por lo que habrá de procederse a su corrección, ya que en ningún caso podrá admitirse el uso hotelero dentro de la zona de servidumbre de Costas y sí el uso previsto gráficamente de institucional administrativo.
- c) En la misma sesión se aporta por el vocal representante de la Demarcación de costas de Andalucía-Mediterráneo un plano con la delimitación del deslinde oficial de la zona marítimo-terrestre, que habrá de incluirse en el Texto Refundido del P.G.O.U.

SEXTA: Con respecto al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, se señala:

1º.- En relación a la inclusión de la línea de límite de edificación situada a 25 metros de la arista exterior de la calzada, la misma se incluye en el plano de clasificación a escala 1/10.000. Será necesario asimismo su inclusión en los restantes documentos gráficos del Plan (especialmente plano a escala 1/2.000).

2º.- Respecto a la desclasificación de los terrenos comprendidos en dicha franja y dado que dicha cuestión incide en competencias urbanísticas, no cabe entender vinculante el informe de carreteras, por lo que la clasificación de los suelos será la asignada en el P.G.O.U.

Su calificación será en todo caso acorde con lo dispuesto en el art. 25.1 de la Ley de Carreteras, lo que se recogerá expresamente en el Plan.

3º.- Se sugiere que en los ámbitos de Planeamiento Parcial, donde la Administración de Carreteras quisiera aplicar el mecanismo previsto en el art. 26 de la Ley de Carreteras, se conceda en la tramitación del Plan Parcial audiencia a la Administración de Carreteras, valorando la calificación de los terrenos a expropiar como sistema local del P.P.O. no computable a efectos de las reservas mínimas a fin de facilitar su obtención por dicha Administración.

4º.- Igualmente se deberá incluir la línea límite de edificación en el trazado de la autovía y en sus ramales, situándose esta a 50 y 25 metros respectivamente.

Continuando con materia de carreteras, debe señalarse que no existen carreteras competencia de la Junta de Andalucía en el término municipal de Manilva.

SEPTIMA: Por el representante de la Delegación de Agricultura y Pesca se manifiesta en la Ponencia Técnica que se han detectado errores en el grafiado de algunas Vías Pecuarias del término municipal.

OCTAVA: Es necesaria la redacción de tres ejemplares de Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. que, una vez conocidos por el Pleno municipal y debidamente diligenciados por el Secretario de la Corporación, habrán de ser remitidos a esta Delegación Provincial, conteniendo:

1º.- Las subsanaciones requeridas con anterioridad a la fecha de su conocimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2º.- Las del acuerdo municipal de 31-01.94.

3º.- Las que en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial sea necesario corregir.

NOVENA: La competencia para la aprobación definitiva del Expediente corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en aplicación de los arts. 118.3.a) del R.D. Legislativo 1/92 y 32.3 del Reglamento de Planeamiento.

Vistas la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley del Suelo y demás normativa urbanística específicamente aplicable, y en virtud de las competencias legalmente atribuidas a esta Comisión, se acuerda:

«1º.- **Aprobar definitivamente** el documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva, promovido por su Ayuntamiento, en todas sus determinaciones en aplicación del art. 132.3.a) del Reglamento de Planeamiento, salvo aquellas a que se hace referencia en los puntos siguientes.

2º.- Aprobar definitivamente con condiciones las siguientes determinaciones:

4) La clasificación como suelo urbano de los terrenos de “El Secadero”, debiendo justificarse dicha clasificación conforme a lo señalado en la consideración CUARTA, punto 2.1.

5) La Ordenanza de la zona colmatada, que deberá completarse según lo indicado en la consideración CUARTA, punto 2.2.a).

- 6) La Ordenanza de la zona MA-8-1 , las protecciones y Ordenanzas de la zona MA-10-4 y la edificabilidad de las zonas SA-2 y SA-14, que deberán completarse según lo indicado en la consideración legal CUARTA, punto 2.2.b).
- 7) Las fichas de los Sectores de suelo urbanizable programado que deberán completarse con las precisiones a que hace referencia la consideración legal CUARTA, puntos 3.1, 3.2 y 3.8.
- 8) La programación del Sector CD-U-1 que deberá justificarse de acuerdo con lo señalado en la consideración legal CUARTA, punto 3.3.
- 9) El Sector SA-U- 3, cuyas determinaciones deberán completarse de acuerdo con lo dispuesto en la consideración legal CUARTA, punto 3.4.
- 10) El Sector CD-U-3, de lo que se deberá justificar la delimitación de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 3.5.
- 11) Las determinaciones del Plan General que han sido incorporadas mediante acuerdo del Pleno Municipal de 31-01-94, que deberán ser reflejadas en la correspondiente documentación escrita y gráfica de acuerdo con lo dispuesto en la consideración OCTAVA, punto 2º

3º.- Aprobar definitivamente con condiciones las determinaciones del P.G.O.U. a que hacen referencia las consideraciones legales SEXTA y SEPTIMA, en cuanto a que ha de corregirse el Plan, según lo indicado en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental de 30-08-93 en cuanto a los usos en la zona de servidumbre que ha de ajustarse a lo dispuesto en el art. 25.1 de la Ley de Carreteras y en lo que respecta a los errores de grafiado de algunas Vías Pecuarias.

4º.- Suspender la aprobación definitiva, en aplicación del art. 132.2.b) del Reglamento de Planeamiento, de las siguientes determinaciones:

- En cuanto a la zona de protección de “Los Viñedos”, de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 1.1.
- En cuanto a la clasificación como suelo urbano de la zona de “Punta Chullera”, de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 1.2.
- En cuanto a lo señalado respecto de la Unidad CD-4, de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 2.3.
- En cuanto al Sector de suelo urbanizable programado OC-U-1, de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 3.6.
- En cuanto al Sector de suelo urbanizable programado CD-U-6, de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 3.7.
- En cuanto a la clasificación de los Sectores de suelo urbanizable no programado, de acuerdo con la consideración legal CUARTA, punto 4.

5º.- Suspender la aprobación definitiva, en aplicación del art. 132.2.b) del Reglamento de Planeamiento, de las determinaciones del P.G.O.U. a que se refiere la consideración legal QUINTA, apartados:

- 2.1.- En cuanto a las divergencias entre la delimitación incluida en el anexo del Plan del deslinde de la zona de ribera del mar y la delimitación provisional de deslinde de la misma de la Dirección General de Costas.
- 2-2-b).- En cuanto a aclarar que en la zona de servidumbre de Costas del Sector SA-12 no podrá admitirse uso hotelero sino el previsto de institucional-administrativo.
- 2-2-c).- En cuanto a la delimitación del deslinde oficial de la zona marítimo-terrestre.

6º.- Las modificaciones a que hacen referencia los puntos anteriores, una vez efectuadas serán recogidas en el oportuno Texto Refundido del Plan General que será elevado finalmente, previa adopción del pertinente acuerdo municipal, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello de conformidad con la consideración legal OCTAVA anterior.

7º.- Publicar el presente acuerdo en el B.O.P. y notificar al Ayuntamiento y demás posibles interesados.»

Con posterioridad a este acuerdo, sin requerir el citado texto refundido, la CPOTyU de Málaga admitió la tramitación de expedientes de justificación individualizados de la clasificación urbanística de varios suelos propuestos en documento de PGOU como urbanizables no programados. Son los supuestos de las áreas nº 9 (OC-U-1-Bis, acuerdo de fecha 26/01/99) y nº 10 (SUNS-10 / AL-2-A, acuerdo de fecha 26/09/00), ámbitos que vieron removida la suspensión gozando a partir de entonces de la clasificación inicialmente propuesta en el documento de Plan General. Y asimismo fueron aprobados dos expedientes de cumplimiento parcial en los sectores OC-2 "Honda Cavada" (20 de mayo de 2000) y CD.U-6 "Finca Don Amaro" (26 de abril de 2001)

Distintos informes de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, e incluso algunos acuerdos de la CPOTyU, que datan de finales del año 2001 y primeros meses del año 2002, supeditaron la aprobación de propuestas individualizadas de justificación de sectores clasificados de no programados a la presentación de un documento justificativo general.

Tal fue el origen inmediato del denominado Documento de Cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva que, tras las distintas vicisitudes ocurridas durante su tramitación, fue objeto de aprobación definitiva por la CPOTyU de Málaga en sesión 2/04, de 18/03/04, publicado el 20 de abril de 2004 en el BOP de Málaga, en los siguientes términos:

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 2/04, DE 18-03-04, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

EM-MV-18: EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CPOTU DE 25 DE MARZO DE 1994, RELATIVA A LA REVISIÓN DEL PGOU MANILVA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

«ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 28 de junio de 2002, tiene entrada en esta Delegación el expediente de referencia al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones suspendidas o condicionadas por acuerdo de la CPOTU de 25 de marzo de 1994.

SEGUNDO.- Con fecha 18 de diciembre de 2002 y a la vista de la documentación anterior, se emite informe de la sección de planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que se hace constar:

**INFORME TÉCNICO
INFORME**

Analizado el documento del Expediente de Cumplimiento se ha observado que se han introducido cambios sustanciales con respecto al documento aprobado por la CPOTU los cuales no han sido tramitados adecuadamente ya que el documento debería haberse expuesto a información pública y no consta tal circunstancia en la documentación remitida por el Ayuntamiento.

En todo caso se considera que, si bien la CPOTU ha solicitado en varias ocasiones un Expediente de Cumplimiento único de las condiciones establecidas en la Resolución por la que se aprobó el Plan General, con el objeto de proporcionar coherencia y seguridad jurídica a dicho documento, al haber transcurrido más de ocho años desde que se aprobó el Plan, el modelo territorial propuesto en su día por dicho instrumento no se corresponde con la actual realidad urbanística de Manilva y éste no tiene capacidad para dar respuesta a las nuevas demandas urbanísticas que existen en el municipio lo que queda demostrado por las diversas modificaciones de elementos tramitadas ante la CPOTU por el Ayuntamiento. Además dicho modelo ha sido alterado con cambios importantes en dichas modificaciones de elementos a los que habría que añadir los que se incluyen en el propio Expediente de Cumplimiento.

Por otra parte debe señalarse que, desde la aprobación del Plan General, la legislación urbanística y sectorial ha sido modificada apareciendo nuevas determinaciones que deben integrarse en los documentos de planeamiento urbanístico general. A ello hay que unir la reciente aprobación por el Parlamento de Andalucía de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que entrará en vigor en breve tiempo lo que obliga también a una adaptación del planeamiento vigente a sus determinaciones.

Por todo ello se considera que el municipio de Manilva necesita una revisión del Plan General de Ordenación Urbana que, adaptándose a la nueva legislación vigente y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevea una nueva ordenación integral de todo su territorio.

TERCERO.- Con fecha 7 de marzo de 2003, por el Ayuntamiento de Manilva se presenta documentación complementaria acompañada de informe técnico municipal y solicitando igualmente, se le indique y detallen los cambios sustanciales a que los que se hace referencia en el informe de 18 de diciembre del Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo de esta Delegación provincial; A la vista de lo anterior, en fecha 26 de mayo de 2003, se emite nuevo informe. en el que analizado los aspectos administrativos y técnicos contenidos en el expediente, se concluye lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES Y ENTRADA DE DOCUMENTOS.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) acordó en su sesión 3/94 del día 25 de marzo de 1994 aprobar definitivamente, con condiciones, el documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva y suspender diversas determinaciones del mismo.

Posteriormente el Ayuntamiento ha ido cumplimentando en diversos expedientes algunas de las determinaciones suspendidas si bien la CPOTU le ha requerido en varias ocasiones el cumplimiento de la totalidad de las mismas.

Con fecha 28 de junio de 2002 tuvo entrada en esta Delegación Provincial un documento de Cumplimiento de las determinaciones urbanísticas suspendidas o condicionadas por la CPOTU que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Manilva con fecha 26-4-2002.

Con fecha 19-12-02 se remite al Ayuntamiento un informe elaborado por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial.

Con fecha 7-3-03 tiene entrada en esta Delegación Provincial nueva documentación remitida por el Ayuntamiento en la que se solicita que por parte del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial se detallen los cambios sustanciales a los que se hace referencia en el informe de fecha 19.12-02 para, una vez subsanados, la CPOTU realice un análisis global del Expediente de Cumplimiento.

2.- INFORME.

En primer lugar es necesario señalar que la CPOTU exigió en su resolución del día 25 de marzo de 1994 la elaboración de un Texto Refundido del Plan General en el que se recogiesen las modificaciones a que se hacían referencia en la misma y que incluyen las subsanaciones requeridas con anterioridad a la fecha de su conocimiento por la CPOTU, las del acuerdo municipal de 31-01-94 y las que en cumplimiento del acuerdo de la POTU fuese necesario corregir. Sin embargo el Ayuntamiento ha presentado un Expediente de Cumplimiento que, además, no incorpora todas las subsanaciones requeridas, contiene imprecisiones e incoherencias en la normativa e introduce propuestas de ordenación y cambios normativos que no están justificados.

En cuanto a los cambios introducidos en el Expediente de Cumplimiento que debieran haberse sometido a información pública cabe citar la menos los siguientes:

- La nueva regulación del suelo urbanizable programado en la que, según el acuerdo municipal de 31-01-94, se fijan coeficientes de ponderación de usos y, según el acuerdo municipal de aprobación del Expediente de Cumplimiento, se duplica el índice de edificabilidad del suelo industrial pasando de 0,33 a 0,66 m²/m²s.
- El cambio de suelo urbano de la zona de Punta Chullera a suelo no urbanizable de especial protección que fue exigido por la CPOTU en su resolución.
- El cambio de suelo urbanizable no programado de la zona del Hoyo del Capón a suelo no urbanizable de diseminado y la nueva regulación urbanística del mismo.
- La nueva ordenación prevista para el suelo urbanizable no programado.
- La clasificación como suelo no urbanizable que se propone para diversas zonas que estaban clasificadas como suelo urbanizable no programado.
- Los cambios introducidos en la normativa del suelo no urbanizable.

Entre las cuestiones no subsanadas cabe citar lo exigido en los informes de la Demarcación de Costas, la Demarcación de Carreteras y la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca en cuanto a las vías pecuarias, las cuales actualmente son competencia de la Delegación Provincial de Medio Ambiente. El cumplimiento de estas cuestiones requerirá nuevos informes de los organismos citados.

Asimismo se considera que no se ha subsanado adecuadamente lo exigido respecto a las siguientes cuestiones relativas al suelo urbano:

- Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación.
- Completar la ordenanza de la zona colmatada.
- Edificabilidad de la zona SA-2 puesto que la ficha se remite a la existente sin quedar cuantificada la misma.
- Normativa de la zona OC-1 ya que la ficha de ordenación propuesta no cumple las determinaciones acordadas en el acuerdo del pleno de 31-1-94.

Por otra parte, al no constituir el documento un Texto Refundido, tampoco se ha cumplimentado lo requerido en dicho acuerdo respecto a la transcripción íntegra de las ordenanzas de los planes parciales aprobados y en ejecución.

En el caso del suelo urbanizable programado cabe destacar que no se ha aclarado en las fichas urbanísticas de los sectores delimitados que la superficie correspondiente a los cauces públicos de los arroyos debe quedar excluida del ámbito de dichos sectores. Tampoco se han completado las fichas, referenciando la que tenga dentro de su sector las distintas zonas de protección y afecciones grafiadas en el plano nº 1 de ordenación tal como exigió la CPOTU en su resolución.

Respecto a las incoherencias e imprecisiones normativas existentes cabe resaltar que en la regulación del suelo urbanizable programado se propone, siguiendo el acuerdo municipal de 31-01-94, considerar los Sistemas Generales de Áreas Libres incluidos en los sectores delimitados como una simple calificación de uso y, simultáneamente, se alude a dichos Sistemas Generales en varios apartados de la normativa (Apartados 4, 5.4 y 7) y en las propias fichas urbanísticas, lo cual provoca una importante confusión normativa, sin perjuicio de que dicha propuesta no se ajusta a la legislación urbanística aplicable (artº 25 del Reglamento de Planeamiento).

Asimismo se establece, sin justificación alguna, un índice de edificabilidad de 0,66 m²/m²s para el suelo urbanizable industrial, que duplica el establecido en el Plan General y que, en todo caso, no se refleja en el cuadro del área de reparto del primer cuatrienio.

Por otra parte, en cuanto a las nuevas propuestas de ordenación que se introducen sin estar debidamente justificadas cabe destacar, además de lo señalado anteriormente, los cambios introducidos en la normativa del suelo no urbanizable, la cual, en cualquier caso, contiene determinaciones que resultan contradictorias con los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la sectorización, programación y ordenación detallada que se propone para el suelo urbanizable no programado resultando, de hecho, un suelo urbanizable que se sectoriza y programa sin seguir los procedimientos legalmente establecidos para ello y que altera, de forma sustancial la ordenación estructural prevista en el Plan General. Asimismo no se justifican en el documento los criterios seguidos para mantener como suelo urbanizable no programado determinados terrenos que están muy alejados de las infraestructuras existentes y de los suelos ya urbanizados y para reclasificar como no urbanizable otras zonas que pueden reunir mejores condiciones para su futuro desarrollo urbanístico observándose, en definitiva, que no se han tenido en cuenta los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente para clasificar este tipo de suelo. En todo caso se considera que estas propuestas deberían instrumentarse en el marco de una Revisión del Plan General a excepción, obviamente, de las que hayan quedado subsanadas en los Expedientes de Cumplimiento parciales que están aprobados definitivamente.

3.- CONCLUSION.

El Expediente de Cumplimiento presentado constituye un documento que no subsana todas las cuestiones exigidas en la resolución de la CPOTU, que no cumple en algunas de sus determinaciones la legislación urbanística vigente y que, además, no ha resuelto la situación de inseguridad jurídica en la que se encuentra el Plan General de Ordenación Urbanística por tener parte de sus determinaciones suspendidas o condicionadas y por existir diversos documentos correspondientes a expedientes de modificación de elementos y a expedientes de cumplimiento parciales de dicho Plan que han sido aprobados definitivamente. Por todo ello se informa desfavorablemente.

CUARTO.- . La CPOTU en su sesión 6/03 de 25/06/03 adoptó entre otros el acuerdo de dejar sobre la mesa el expediente de cumplimiento del PGOU de Manilva hasta tanto el Ayuntamiento realice un estudio más pormenorizado de algunos aspectos del documento.

QUINTO.- Con fecha 21 de octubre de 2003, por el Ayuntamiento, se remite a esta Delegación Provincial nueva documentación del Expediente de cumplimiento solicitándose igualmente que se continúe con la tramitación del mismo. A la vista de la citada documentación, en fecha 18 de diciembre de 2003, por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta delegación provincial se emite nuevo informe técnico en el que se hace constar:

3º INFORME TÉCNICO

En primer lugar es necesario señalar que la CPOTU exigió en su resolución del día 25 de marzo de 1994 la elaboración de un Texto Refundido del Plan General en el que se recogiesen las modificaciones a que se hacían referencia en la misma y que incluyen las subsanaciones requeridas con anterioridad a la fecha de su conocimiento por la CPOTU, las del acuerdo municipal de 31-01-94 y las que en cumplimiento del acuerdo de la POTU fuese necesario corregir. Sin embargo el Ayuntamiento ha presentado un Expediente de Cumplimiento que no incorpora todas las subsanaciones requeridas, contiene contradicciones e incoherencias en la normativa e introduce los siguientes cambios sustanciales del Plan General que debieran haberse sometido a información pública:

- La nueva regulación prevista para el suelo urbanizable no programado.
- La clasificación como suelo no urbanizable que se propone para determinadas zonas que estaban clasificadas como suelo urbanizable no programado con una superficie de 115,58 Has.
- Los cambios introducidos en la normativa del suelo no urbanizable.

Asimismo se considera que debieran haberse sometido a información pública las siguientes determinaciones:

- El cambio de suelo urbano de la zona de Punta Chullera a suelo no urbanizable de especial protección que fue exigido por la CPOTU en su resolución.
- Las determinaciones contenidas en el acuerdo municipal de 31-01-94 que suponen cambios sustanciales del Plan General como la regulación del suelo urbanizable programado en la que se modifica la condición de los Sistemas Generales de Areas Libres adscritos a este suelo denominándose ahora Sistema Integrado de Areas Libres sin referencia legal, normativa o jurídica lo cual, en todo caso, no se ajusta a la legislación urbanística aplicable (artº 25 del Reglamento de Planeamiento).

Entre las cuestiones no subsanadas cabe citar lo exigido en los informes de la Demarcación de Costas, la Demarcación de Carreteras y la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca en cuanto a las vías pecuarias, las cuales actualmente son competencia de la Delegación Provincial de Medio Ambiente. El cumplimiento de estas cuestiones requerirá nuevos informes de los organismos citados.

Asimismo se considera que no se ha subsanado adecuadamente lo exigido respecto a las siguientes cuestiones relativas al suelo urbano:

- Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación.
- Completar la ordenanza de la zona colmatada.
- Edificabilidad de la zona SA-2 puesto que la ficha se remite a la existente sin quedar cuantificada la misma.
- Normativa de la zona OC-1 ya que la ficha de ordenación propuesta no cumple las determinaciones acordadas en el acuerdo del pleno de 31-1-94.

En el caso del suelo urbanizable programado cabe destacar que no se ha aclarado en las fichas urbanísticas de los sectores delimitados que la superficie correspondiente a los cauces públicos de los arroyos debe quedar excluida del ámbito de dichos sectores. Tampoco se han completado las fichas, referenciando la que tenga dentro de su sector las distintas zonas de protección y afecciones grafiadas en el plano nº 1 de ordenación tal como exigió la CPOTU en su resolución.

Asimismo cabe señalar que, al no aportarse el Texto Refundido requerido, tampoco se ha cumplimentado lo exigido por la CPOTU respecto a la transcripción íntegra de las ordenanzas de los planes parciales aprobados y en ejecución con anterioridad a la aprobación del Plan General. Por el mismo motivo los datos incluidos en el documento respecto a determinados sectores de suelo urbanizable programado (CDU-1, CDU-5, ALU-, ALU-3) no son correctos puesto que se han tramitado por el Ayuntamiento, y aprobado o informado favorablemente por la CPOTU, varias modificaciones del Plan General que afectan a los mismos y, en particular, a su densidad de viviendas, la cual se ha aumentado. Sin embargo se incluye en el documento un nuevo sector de suelo urbanizable industrial (MA-U-1) que fue clasificado mediante la tramitación y aprobación de una Modificación de Elementos lo cual sí sería un contenido propio del Texto Refundido.

Por otra parte no queda justificado que para el cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio se haya establecido el coeficiente de ponderación 1 para el sector

SAU-1, el cual está destinado en gran parte a pequeña industria no nociva. Según los coeficientes de ponderación establecidos en el acuerdo del Pleno de 31-1-94 a dicho sector le correspondería el coeficiente de ponderación que se establece para el uso industrial: 0,5. De acuerdo a ello el aprovechamiento tipo no coincidiría con el índice de edificabilidad previsto para todos los sectores (0,33 m²/m²s) y supondría una distribución más justa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico.

Respecto a las incoherencias e imprecisiones normativas existentes cabe resaltar que en la regulación del suelo urbanizable programado se propone, siguiendo el acuerdo municipal de 31-01-94, considerar los Sistemas Generales de Áreas Libres incluidos en los sectores delimitados como una simple calificación de uso y, simultáneamente, se alude a dichos Sistemas Generales en varios apartados de la normativa (Apartados 4, 5.4 y 7) y en las propias fichas urbanísticas, lo cual provoca una importante confusión normativa, sin perjuicio de que dicha propuesta no se ajusta a la legislación urbanística aplicable como ya se ha expuesto.

Asimismo resulta contradictoria la regulación que se establece para la zona Hoyo del Capón que se clasifica y regula como suelo no urbanizable y, al mismo tiempo, como suelo urbanizable no programada (SUNP-DIS) considerándose, en todo caso, que la regulación como no urbanizable no es conforme con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Por otra parte, en cuanto a las nuevas propuestas de ordenación que se introducen cabe destacar, además de lo señalado anteriormente, los cambios introducidos en la normativa del suelo no urbanizable así como las nuevas propuestas de ordenación previstas para el suelo urbanizable no programado.

En cuanto al suelo no urbanizable se informa que se introducen cambios en la normativa que no están justificados y que, en todo caso, contienen determinaciones que no se adaptan a los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en particular, las relacionadas con la regulación del uso de vivienda familiar y las relativas a la finca Hoyo del Capón.

Respecto a la ordenación prevista para el suelo urbanizable no programado se hacen las siguientes observaciones:

- En el Expediente de Cumplimiento este suelo se delimita por sectores y se ordena de forma detallada careciendo de la condición de reserva que le otorgaba el Plan General en coherencia con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento (artº 23.4). Sin embargo no se aporta la justificación de la capacidad real o suficiencia de las infraestructuras técnicas generales existentes o previstas que garanticen el abastecimiento de agua y el saneamiento de todo este suelo urbanizable.
- Se introducen cambios sustanciales en su normativa que no se justifican, entre ellos el aumento de densidad de vivienda prevista para los suelos con uso global Residencial Autóctono para los que se propone 50 viv/ha. cuando en el documento que fue valorado por la CPOTU se proponía una densidad de 20 viv/ha. Esta modificación, además de resultar injustificada, supone por sí sola un cambio del modelo urbanístico previsto por el Plan General.
- El denominado sector nº 8 SUNP "La Rondana" incluye en su ámbito suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable de protección agrícola lo cual no es posible de acuerdo a la legislación urbanística vigente.
- Se modifica el uso global del sector denominado Sector Nº 11 SUNP "Loma del Rey" de Residencial Deportivo a Residencial Turístico porque, según se expone, se trata de un sector de 21,20 Ha. y dicha superficie no cumple la magnitud mínima establecida por el Plan General para el desarrollo de los PAU. Respecto a ello se considera que se trata de un cambio "ad hoc", justificado sólo por las dimensiones que el propio Expediente de Cumplimiento ha querido otorgarle al sector sin respetar las propias dimensiones mínimas exigidas para el desarrollo de este suelo por el Plan General.

- Se delimita un sector de SUNP denominado “Diseminado Hoyo del Capón” que, como ya se ha expuesto, se pretende ordenar simultáneamente como suelo urbanizable no programado y como suelo no urbanizable lo que supone una contradicción sin perjuicio de que es necesario un tratamiento urbanística adecuado a la reducida dimensión del ámbito, a sus especiales circunstancias urbanísticas, ya que existe un proceso de parcelación, y que sea conforme con la legislación urbanística vigente.

Finalmente, y sin perjuicio de que en el presente informe se valora un Expediente de Cumplimiento del Plan General, se considera que la CPOTU también debe tener en cuenta, para valorar el documento, las diversas modificaciones de elementos del Plan General que se han aprobado o que se están tramitando en esta Delegación Provincial, con el objetivo de aumentar el suelo urbanizable así como la edificabilidad y/o densidad de viviendas prevista por el Plan General en el suelo urbanizable programado. Y ello por cuanto tales modificaciones se han aprobado o se están tramitando sin estar el Plan General completamente aprobado y porque las mismas suponen un importante aumento de población que puede estimarse en unos 15.543 habitantes más de los previstos por el Plan General en el suelo urbanizable programado teniendo en cuenta que, con las modificaciones ya aprobadas, se ha aumentado el número de viviendas en 4.441 lo que supone un 79% más de las previsiones en el Plan General el cual proponía 5.609 viviendas en esta clase de suelo.

CONCLUSIÓN.

El Expediente de Cumplimiento presentado constituye un documento que no subsana todas las cuestiones exigidas en la resolución de la CPOTU, que no cumple en algunas de sus determinaciones la legislación urbanística vigente, que introduce cambios sustanciales injustificados y que, además, no ha resuelto la situación de inseguridad jurídica en la que se encuentra el Plan General de Ordenación Urbanística por tener parte de sus determinaciones suspendidas o condicionadas y por existir diversos documentos correspondientes a expedientes de modificación de elementos y a expedientes de cumplimiento parciales de dicho Plan que han sido aprobados definitivamente.

SEXTO.- Con fecha 27 de enero de 2004, el Ayuntamiento de Manilva remite nueva documentación corregida de cumplimiento del Suelo **Urbanizable Programado**, un documento de corregido de cumplimiento del **Suelo Urbanizable No Programado**, un informe respuesta al informe emitido por el Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo y sendos certificados de ACOSOL sobre la capacidad de abastecimiento y saneamiento del municipio de Manilva.

Analizada esta última documentación, en fecha 11 de febrero de 2004, se emite un último informe técnico en el que se manifiesta:

4º INFORME TÉCNICO

INFORME.

1. Con la documentación remitida no se subsanan las cuestiones observadas en el anterior informe con respecto a los documentos de cumplimiento del suelo urbano y del suelo no urbanizable. Por tanto se mantienen las determinaciones de dicho informe con respecto a estos suelos.

2. En cuanto al documento corregido del cumplimiento del suelo urbanizable no programado (no sectorizado) que se ha remitido (Doc. 27-1-2004) se informa lo siguiente:

- Se han previsto nuevos sistemas de infraestructuras con el objetivo de garantizar la adecuada conexión de los suelos urbanizables no programados a las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento, Asimismo se aporta certificado de la empresa pública ACOSOL en el que se indica que dispone de capacidad de transporte suficiente para abastecer a la población prevista en el municipio de Manilva en un horizonte de 8 años (aproximadamente 35.000 habitantes), contemplándose el aumento de población estival a unos 60,000 habitantes, estando únicamente limitado este suministro a la ampliación de la E.T.A.P. En dicho certificado también se expone que la depuración de las aguas residuales de Manilva se realiza a través de su E.D.A.R. la cual tiene una capacidad para el tratamiento de agua de una población de 25.000 habitantes estando prevista su ampliación lo que permitirá una capacidad para una población de 35.000 habitantes.

Teniendo en cuenta las nuevas propuestas de infraestructuras y los certificados de ACOSOL se considera que existe capacidad en dichas infraestructuras para ir desarrollando el suelo urbanizable no programado. No obstante, teniendo en cuenta que la población resultante del desarrollo de todos los suelos clasificados por el Plan General sería de unos 69.422 habitantes, según se expone en el propio informe municipal remitido, se considera que deberá garantizarse, previamente a la aprobación de cualquier Plan de Sectorización del suelo urbanizable no programado, que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para atender a la población prevista.

- Se han subsanado el resto de cuestiones observadas en el anterior informe con respecto a las determinaciones de este suelo. No obstante se ha modificado la densidad de viviendas y el índice de edificabilidad previsto por el Plan General para los suelos urbanizables no programados con uso global "Residencial Autóctono" pasando de 20 viv./ha. a 50 viv./ha, y de 0,33 m²t /m²s a 0,66 m²t/m²s. Este cambio se justifica en la documentación aportada porque se trata de las zonas de ensanche de los núcleos urbanos existentes (Manilva y Sabinillas) que requieren una mayor densidad de viviendas y una mayor edificabilidad considerándose, además, que la determinación de la intensidad de los usos previstos en los suelos urbanizables no programados no corresponde al Plan General sino a los Planes de Sectorización. Respecto a ello se informa que estas nuevas determinaciones suponen un cambio del Plan General que no puede introducirse mediante un expediente de cumplimiento.

3. En cuanto al documento corregido de cumplimiento del suelo urbanizable programado (sectorizado) se informa que queda justificada la subsanación de las cuestiones advertidas en el anterior informe. No obstante en la normativa que regula este suelo se ha incluido la modificación introducida en el acuerdo plenario del Ayuntamiento de 31-1-1994 respecto a los sistemas generales de áreas libres situados dentro de sectores de suelo urbanizable programado. Con esta modificación dichos sistemas generales dejan de tener esa consideración pasando a considerarse como una calificación de uso con la condición de localizar sobre ellos, con independencia de los cauces públicos existentes u otros espacios de dominio público. las zonas verdes de cada plan parcial correspondientes a su sistema local, con una extensión mínima del 20 % de la superficie total del sector. Respecto a ello se informa que tal cuestión no puede ser objeto del expediente de cumplimiento ya que en la resolución de la CPOTU de fecha 25-3-1994 se requería su inclusión en el Texto Refundido exigido.

4. Los documentos técnicos remitidos no conforman un texto refundido tal como se exigió en la resolución de la CPOTU si bien incluyen algunas determinaciones que son propias de un texto refundido (determinaciones de las modificaciones de elementos del Plan General aprobadas en los últimos años. Respecto a ello y a la necesidad de requerir nuevos informes sectoriales sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de la CPOTU y de someter los documentos de cumplimiento a información pública, tal como se expuso en el anterior informe de este Servicio. debe señalarse que en el informe elaborado por el Ayuntamiento de Manilva se considera que no es imprescindible la elaboración de un texto refundido para el cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución de la CPOTU de fecha 28-3-1994. que no se precisan nuevos informes sectoriales y que no es necesario someter los documentos de cumplimiento corregidos de los suelos urbanizables al trámite de información pública.

En consecuencia se considera que debe realizarse una valoración jurídica que determine la viabilidad del informe municipal respecto a estas cuestiones.

SÉPTIMO.- A la vista de lo informado por los Servicios técnicos de esta Delegación Provincial y atendiendo en concreto al último documento de cumplimiento redactado por el Ayuntamiento de Manilva adaptando únicamente lo referido al Suelo Urbanizable programado y al Suelo Urbanizable no programado, se emiten las siguientes.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA: La primera de estas consideraciones ha de centrarse en la valoración de la necesidad de elaboración de un Texto Refundido. A este respecto cabe manifestar que no es cuestionable la necesidad de elaboración un Texto Refundido que contenga una versión unificada del planeamiento en el municipio. Ahora bien esta exigencia que viene impuesta no solo por la propia Resolución de la CPOTU de 1994 sino por la finalidad de dotar de seguridad jurídica al planeamiento Urbanístico del

municipio, no ha de resultar excluyente de la elaboración de un expediente de cumplimiento de las condiciones exigidas en la citada Resolución.

*Atendiendo a lo anterior, no puede ser objeto del expediente de cumplimiento, la inclusión de la modificación acordada por el Pleno del Ayuntamiento de 31 de enero de 1994, relativa a los Sistemas Generales de Áreas libres situados dentro de sectores de suelo urbanizable programado, toda vez que la Resolución de la CPOTU de 1994 exigía expresamente su incorporación a un Texto Refundido que contuviera la correspondiente **documentación escrita y gráfica**, por lo que resulta claro que dicha determinación deberá incorporarse en el documento de Texto refundido y no puede ser objeto de estudio en el presente expediente.*

SEGUNDA: *En lo relativo al aumento de densidad de viviendas e índice de edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable no programado con uso global de "Residencial autóctono" que se introduce ex novo en este expediente, hay que indicar que los mismos suponen un cambio sustancial de las determinaciones del PGOU sin que pueda admitirse el alegato formulado por el Ayuntamiento respecto a su posible incorporación en los Planes de Sectorización al ser una ordenación introducida por el propio PGOU, por lo que su modificación deberá tramitarse como una innovación de este último.*

TERCERA: *Por lo respecta a la necesidad de someter, en su caso, a información pública el expediente de cumplimiento, tal y como se cuestiona en el último informe técnico del Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo, ha de entenderse que al haberse eliminado en la última documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 27 de enero de 2004 los cambios que hubieran necesitado de tal trámite, el mismo resulta innecesario.*

Otra cuestión a analizar, es la relativa a los informes Sectoriales que fueron requeridos en su día (Vías pecuarias, costas, carreteras etc) para la incorporación al Texto Refundido de PGOU y teniendo en cuenta que nos encontramos analizando un expediente de cumplimiento y no un Texto Refundido, estos informes sectoriales deberán ser recabados de las distintas administraciones competentes en los instrumentos de desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbanizable y Urbanizable No Programado.

A la vista de todo lo manifestado anteriormente, ha de considerarse viable la aprobación del expediente de cumplimiento, en lo relativo a las Determinaciones del Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado con las advertencias y consideraciones puestas de manifiesto en este informe y en el último informe técnico de este Servicio, manteniendo en su integridad las determinaciones de la Resolución de la CPOTU de 25 de marzo de 1994 respecto a los suelos Urbanos y No Urbanizables y reiterar la necesidad de presentación de un Texto Refundido.

OCTAVO: *De conformidad con lo dispuesto en el art.12 del Decreto 77/94 de la Comunidad Autónoma, corresponde a la CPOTU:*

10º Aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de municipios que no sean Centros Subregionales de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Vista la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

«1º.- Aprobar definitivamente el expediente de cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de 25 de marzo de 1994, presentado por el Ayuntamiento de Manilva, en lo relativo a:

a) *Suelo Urbanizable Programado, con las condiciones establecidas en la Resolución de la CPOTU de 25 de marzo de 1994, en lo relativo a las determinaciones de los Sistemas Generales incluidos en estos suelos, que deberán incorporarse en el documento de Texto Refundido.*

b) *Suelos Urbanizables No Programados, con la advertencia de la necesidad de garantizar, previamente a la aprobación de los correspondientes planes de sectorización, que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para atender a la población prevista.*

2º.- Mantener Suspendidas las determinaciones del Suelo Urbano y No Urbanizable tal y como se acordó en la Resolución de la CPOTU de 25 de marzo de 1994, al no haberse cumplimentado lo requerido por la citada Resolución respecto a estos Suelos.

3º.- Denegar las modificaciones introducidas en el presente expediente (aumento de edificabilidad y densidad de vivienda) relativas al Suelo Urbanizable No Programado que no han sido objeto de la tramitación exigida en la legislación urbanística.

4.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOP, con indicación de que frente al mismo cabe interponer Recurso de Alzada en el plazo de UN MES desde su notificación o publicación ante la Ilma. Sra. Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía respecto a las determinaciones Denegadas y suspendidas, y Recurso Contencioso Administrativo en el Plazo de Dos Meses a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía respecto a las determinaciones aprobadas, que agotan la vía administrativa. »

De forma simultánea y posteriormente a la tramitación del Expediente de Cumplimiento se han tramitado modificaciones e innovaciones de planeamiento, las cuales tras su aprobación definitiva han introducido cambios en el instrumento de planeamiento general integrándose en el Planeamiento Vigente.

Dichas innovaciones del planeamiento general que se detallan a continuación han contado con informe favorable de la CPOTU, afectando a los siguientes sectores: CDU-8 “Cerro Luis”, AL-U-1 “Lomas de Manilva”, CD-2 “El Hacho”, AL-2 “Princesa Kristina”, AL-U-4 “Jardines de Manilva”, AL-U-3A “Partido de Alcorrín”, CD-U-1 “Manilva New Golf”, CD-U-5 “Pedraza”, CD-U-7 “El Madroñal”, SA-U-1 “Sabinillas Park”, SA-U-2 “Arroyo de la Peñuela”, AL-U-3B “Camino de Alcorrín”, CD-U-3 “La Vizcarronda-Pizarra”, MA-U-1 “La Dehesilla” (polígono industrial), SA-16 “Manisabi”.

En la documentación que forma parte del Plan General se incluye el Acuerdo del Pleno del 31/01/94, el Acuerdo la C.P.O.T.U. del 25/03/94, el Acuerdo de la C.P.O.T.U. del 18/03/2004, así como las modificaciones e innovaciones tramitadas donde se detalla la normativa de cada uno de los suelos clasificados del P.G.O.U. con los cambios incorporados por las innovaciones aprobadas.

Asimismo el Ayuntamiento pleno aprobó definitivamente en su sesión de 10 de febrero de 2012 la Adaptación del PGOU de Manilva a la LOUA (publicada en el BOP de Málaga nº 95, de 18 de mayo de 2012), conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y lo establecido en 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.

Por otro lado, el Ayuntamiento pleno en su sesión de 31 de mayo de 2013, aprobó definitivamente el documento de Avance del PGOU de Manilva para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural diseminados existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Manilva, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Publicado en el BOP nº 139, de 23 de julio de 2013)

En el cuadro adjunto se expresa la tramitación que se ha seguido en relación al planeamiento general y de desarrollo en el municipio, así como sus instrumentos de gestión y ejecución:

LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL TÉRMINO DE MANILVA

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
PLAN GENERAL VIGENTE								
1994-MANILVA-P.G.O.U.	MANILVA	TERMINO MUNICIPAL				1994/03/25	1994/03/25	1994/04/29
Documento de Cumplimiento	OC-U-1	EL TABANO	1998/11/27	EXENTA	EXENTA	1999/01/26	1999/01/26	1999/03/11
Documento de Cumplimiento	OC-2	HONDA CAVADA	2000/03/02	EXENTA	EXENTA	2000/05/30	2000/05/30	
Documento de Cumplimiento	SUNS-10 AL-2A	EL MOLINO	2000/04/19	EXENTA	EXENTA	2000/09/26	2000/09/26	
Documento de Cumplimiento	CD-U-6	FINCA DON AMARO	2001/02/12	EXENTA	EXENTA	2001/04/26	2001/04/26	
Expediente Cumplimiento P.G.O.U.	MANILVA	TERMINO MUNICIPAL	2002/06/24 2003/10/21	EXENTA	EXENTA	2004/03/18	2004/03/18	2004/04/20

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL E INNOVACIONES

INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
PLANES DE SECTORIZACIÓN								
Plan de Sectorización	SUNS-07 SA-U-4	MAICANDIL ARROYO DE LAS UVAS	2003/11/06	2003/11/25	2004/05/06	Favorable 2004/10/26	2004/10/26	2005/01/12
INNOVACIONES DE PLAN GENERAL								
Innovación del Planeamiento	AL-8 MA-4-5	ALDEA BEACH - JACINTO PORRO	2006/05/29	2006/06/19	2006/09/04	Denegación Contencioso 2009/06/30		
Innovación del Planeamiento	CD-U-8	CERRO LUIS	2005/04/08	2005/05/04	2005/06/13	Favorable 2005/07/04	2005/08/16	2005/09/15
Innovación del Planeamiento	MA-10-4	CERRO LIRÓN	2007/03/22 2010/03/09	27/04/2007 2010/03/30	En tramite			
Innovación del Planeamiento	MA-3/MA-5- 3/MA-6/MA-7	"IGLESIA" "CL NUEVA" "CIRUELA" "PARQUE"	2006/06/22		2007/03/30 Confirmación 2007/11/08	Desfavorable		
Modificación Elementos	AL-2	PRINCESA KRISTINA	2000/04/19	2000/06/01	2000/11/24		2001/04/26	2001/08/25
Modificación Elementos	AL-U-1	LOMA DE MANILVA	2001/05/16- 2001/11/08	2001/06/05- 2001/12/17	2002/02/22	Favorable 2002/12/17	2002/12/17	2003/03/10
Modificación Elementos	AL-U-3A	PARTIDO DE ALCORRIN	2002/01/03	2002/01/31	2002/04/30	Favorable 2003/03/04	2003/03/04	
Modificación Elementos	AL-U-3B	CAMINO DE ALCORRIN	2003/07/04	2003/09/05	2003/11/06	Favorable 2004/05/12	2004/05/12	
Modificación Elementos	AL-U-4	JARDINES DE MANILVA	2003/07/04	2003/08/22	2003/11/06	Favorable 2004/02/10	2004/02/10	2004/03/12
Modificación Elementos	CD-2	EL HACHO	2003/12/18	2004/01/23	2004/03/04		2004/05/06	2004/06/01 2006/02/23
Modificación Elementos	CD-2	EL HACHO, PARCELA 1-6	2001/07/04	2001/08/14	2001/09/26	Favorable- 2001/07/11	2001/11/07	
Modificación Elementos	CD-2	EL HACHO, PARCELA E-2	2002/09/09	2002/11/11	2002/11/15	Desfavorable 04/03/03	2003/02/13	2003/10/15
Modificación Elementos	CD-2	EL HACHO, PARCELA S	1999/12/21	2000/01/04	2000/03/09		2000/07/27	2000/08/23
Modificación Elementos	CD-U-1	MANILVA NEW GOLF	2002/11/15	2003/02/05	2003/03/10	Favorable 2003/07/21	2003/07/04	2003/08/22



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
Modificación Elementos	CD-U-3	LA VIZCARRONDA LA PIZARRA	2001/11/08	2001/12/17	2002/01/25	Favorable 2002/03/06	2002/03/06	
Modificación Elementos	CD-U-5	PEDRAZA	2002/09/09	2002/09/26	2002/11/15	Favorable 2003/07/21	2003/04/10	2003/08/22
Modificación Elementos	CD-U-7-8	CERRO LUIS Y EL MADROÑAL	2002/09/09	2002/09/26	2003/03/10	Favorable 2003/11/13	2003/11/13	2003/12/01
Modificación Elementos	MA-U-1	LA DEHESILLA (P. INDUSTRIAL)	2000/11/24	2000/12/22	2001/01/26	2002/10/29	2002/10/29	05/02/03
Modificación Elementos	SA-16	MANISABI	2000/11/24	2000/12/20	2001/01/26	Favorable 2001/03/14	2001/03/14	
Modificación Elementos	SA-U-1	SABINILLAS PARK	2002/11/15	2003/02/05	2003/03/10	Favorable- 2003/09/23	2003/09/23	2003/11/24
Modificación Elementos	SA-U-2	ARROYO DE LA PEÑUELA	2002/02/22 2002/11/15	2002/03/22 2003/02/05	2002/04/30 S/TRAMITAR		2003/07/04	2002/05/28 2003/08/26
Modificación Elementos	CD-3 CD-1	ORDENANZAS ZONA VERDE	2010/10/22					

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
PLANES ESPECIALES								
Plan Especial de Reforma Interior	CD-3	LOS HIDALGOS	1997/08/29	1997/09/25			2000/06/28	
Plan Especial de Reforma Interior	MA-1-3	CENTRO	2006/05/18	2006/06/05	2006/10/20	Desfavorable 2007/01/31	2007/03/30	2007/02/02
Plan Especial de Transformación	CH-2	TUBALITAS					1982/12/21	
Plan Especial del B.I.C.	CD-1	CASTILLO DUQUESA	2007/03/09 2007/05/10 2007/12/19	2007/06/01	2009/02/19 PLUB 2009/03/19			
Plan Especial del B.I.C.	SUNS-10 AL-2A	LOS CASTILLEJOS DE ALCORRÍN						
PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN								
Plan Parcial Ordenación	AL-1	JARDIN TROPICAL					1976/07/10	
Plan Parcial Ordenación	AL-2	PRINCESA KRISTINA	1985/04/26	1985/05/14			1986/07/21	
Plan Parcial Ordenación	AL-3	HACIENDA GUADALUPE					1981/03/03	1981/03/17
Plan Parcial Ordenación	AL-U-1A	LOMAS DE MANILVA	2003/09/05	2003/10/16	2004/02/20	Desfavorable 2004/10/04	2004/11/04	2005/04/11
Plan Parcial Ordenación	AL-U-1B	LOMAS DE MANILVA	2002/06/07	2002/07/05	2003/02/13	Favorable 2004/02/10	2004/05/06	2004/07/15
Plan Parcial Ordenación	AL-U-3A	CAMINO DE MARTAGINA	2002/11/19	2002/12/12	2003/03/10	Desfavorable 2003/09/23	2004/03/04	2004/03/30
Plan Parcial Ordenación	AL-U-3B	CAMINO DE MARTAGINA	2004/08/18	2005/02/15	2006/04/20- 2006/09/04	Desfavorable 2006/06/09	2010/12/30	
Plan Parcial Ordenación	AL-U-4	JARDINES DE MANILVA	2003/10/14	2003/11/06	2004/02/20	Desfavorable 2004/06/09	2004/09/02	2004/10/05
Plan Parcial Ordenación Reformado	AL-U-4	JARDINES DE MANILVA	2006/07/07	2006/08/08	2006/12/01 R2007/01/12	Desfavorable 2007/07/03	2007/03/30	2007/05/09
Plan Parcial Ordenación	CD-2	EL HACHO					1975/02/05?	
Plan Parcial Ordenación	CD-3	LOS HIDALGOS	1970/06/08				1973/06/05?	
Plan Parcial Ordenación	CD-U-1	MANILVA NEW GOLF	2003/04/25	2003/05/12	2003/09/04	Favorable- 30/10/03	2003/12/18	2004/02/09
Plan Parcial Ordenación	CD-U-3	LA VIZCARRONDA, LA PIZARRA	1999/05/11	1999/06/01			1999/12/16	



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
Plan Parcial Ordenación Modificado	CD-U-3	LA VIZCARRONDA, LA PIZARRA	2001/11/08	2001/12/17	2002/01/25		2002/05/15	
Plan Parcial Ordenación Reformado	CD-U-5	PEDRAZA	Tramitado en la Junta por Silencio Adm	2006/07/21	Suspensión 2007/05/09	Favorable 2007/03/09	2008/05/05 2008/09/04TR	2008/11/04
Plan Parcial Ordenación	CD-U-6	FINCA DON AMARO	2001/11/08	2001/12/17	2002/03/19		2002/06/27	
Plan Parcial Ordenación	CD-U-7	EL MADROÑAL	Tramitado en la Junta por Silencio Adm.	2006/07/21	Suspensión 2007/05/09	Favorable 2007/03/30	2008/05/05 2008/09/04TR	2008/10/30
Plan Parcial Ordenación Reformado	CD-U-8	CERRO LUIS	2005/04/25	2005/05/04	2005/06/29	Favorable 2005/12/04	2005/12/16	2006/01/26
Plan Parcial Ordenación	CH-1	PLAYA PARAISO					1981/02/09	
Plan Parcial Ordenación	CH-3	PUNTA CHULLERA					SESION 4-76	
Plan Parcial Ordenación	CH-U-1	CHULLERA PARK	2007/01/19	2007/02/07				
Plan Parcial Ordenación	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	1994/11/11	1995/01/10	1995/10/05		1996/10/09	
Plan Parcial Ordenación Modificación Puntual	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (P-41 Y P-42 POLIG I) (P-20 POLIG II)	2006/11/03	2006/11/24	2007/01/19	Favorable 2007/02/27	2007/10/10	2007/11/05
Plan Parcial Ordenación Modificado	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	2002/07/05	2002/07/22	2002/12/19	Favorable 2003/03/26	2003/07/04	2003/08/22
Plan Parcial Ordenación Reformado	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO II)	2004/10/21	2004/11/11	2005/01/19	Favorable 2005/06/27	2006/05/05	2006/06/01
Plan Parcial Ordenación	CH-U-3	LOMA DEL REY	Tramitado en la Junta por Silencio Adm	2007/03/13	Suspensión 2010.06.21			
Plan Parcial Ordenación	CH-U-4	PLAYA DEL NEGRO	1993/05/13	1993/06/18	1994/01/31	Favorable 1994/12/14	1994/12/15	
Plan Parcial Ordenación Modificación Puntual	CH-U-4	PLAYA DEL NEGRO						
Plan Parcial Ordenación	MA-U-1	LA DEHESILLA (POLIGONO INDUSTRIAL)	2002/01/03	2002/01/31	2002/03/19 2002/12/19	Favorable 21/07/03	2003/09/04 2003/12/18	2004/01/14
Plan Parcial Ordenación	OC-U-1	EL TABANO	2006/08/25	2006/10/03	2010/02/25			
Plan Parcial Ordenación	SA-18	EL DUQUE	1984/12/12	1985/01/03			1985/01/24	1985/04/18
Plan Parcial Ordenación	SA-19	FINCA MARIA TERESA	1984/10/31		1985/01/24		1988/06/22	1988/11/05
Plan Parcial Ordenación	SA-U-1A	SABINILLAS PARK	2003/08/07	2003/10/02	2003/12/18	Desfavorable 2004/02/10	2004/06/14	2004/08/12
Plan Parcial Ordenación	SA-U-2	ARROYO DE LA PEÑUELA	2002/11/21	2003/02/05	2003/03/10		2003/09/05	2003/10/09
Plan Parcial Ordenación	SA-U-3	EL PEÑONCILLO	2003/01/17	2003/02/07	2003/07/04	Desfavorable 2004/05/07	2004/05/18 TR2004/11/04	2004/12/27
Plan Parcial Ordenación	SUNS-07/SA-U-4	MAICANDIL ARROYO DE LAS UVAS	2003/12/11	2004/01/05	2004/08/19	Favorable 2004/12/01	2004/12/10	2005/02/14
Plan Parcial Ordenación Modificado	SUNS-07 SA-U-4	MAICANDIL ARROYO DE LAS UVAS	2005/07/21- 2005/08/25	2005/09/27	2006/03/21	Favorable 2006/07/03	2006/05/29	2006/07/27
ESTUDIOS DE DETALLE								
Estudio Detalle	AL-1	JARDIN TROPICAL	2004/10/21	2004/11/11	EXENTA	EXENTA	2004/12/10	2004/12/31
Estudio Detalle	AL-2	PRINCESA KRISTINA (VG-6 Y VG-7)	1987/03/31	1987/04/11	EXENTA	EXENTA	1987/05/06	
Estudio Detalle, Modificación Puntual	AL-2	PRINCESA KRISTINA (VG-6 Y VG-7)	2000/01/24	2000/02/12	EXENTA	EXENTA	2000/04/19	2000/08/25
Estudio Detalle	AL-2-1	PRINCESA KRISTINA, AL-2-1	2006/12/21	2007/01/24	EXENTA	EXENTA	2007/03/09	2007/03/29
Estudio Detalle	AL-2-2	PRINCESA KRISTINA, AL-2-2	2002/12/11	2003/01/13	EXENTA	EXENTA	2004/03/04	2004/05/18
Estudio Detalle	AL-3	HACIENDA GUADALUPE	2004/10/21	2004/11/26	EXENTA	EXENTA	2005/01/24	2005/02/22
Estudio Detalle	AL-5	CAMPING CHULLERA II	2007/02/16	2007/03/07	Suspende-T 2008/04/30	EXENTA	Suspende-T 2008/04/30	

INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
Estudio Detalle	AL-8	ALDEA HILLS	2001/12/28	18/02/2002	EXENTA	EXENTA	2002/03/19	2002/04/12
Estudio Detalle	AL-8-5	ALDEA HILLS	2008/02/08 JGL	2008/02/20	EXENTA	EXENTA	2008/04/30	
Estudio Detalle	CD-2	EL HACHO, PARCELA I-5 Y I-6	2000/12/28	2001/02/23	EXENTA	EXENTA	2001/11/08	2001/12/17
Estudio Detalle	CD-2	EL HACHO, PARCELA I-4	2000/12/07	2001/02/15	EXENTA	EXENTA	2001/06/11	2001/07/12
Estudio Detalle	CD-2	EL HACHO, PARCELA I-2	1988/05/06	1988/05/15	EXENTA	EXENTA	1988/06/06	1998/10/04
Estudio Detalle	CH-2	TUBALITAS	2004/05/11	2004/05/31	EXENTA	EXENTA	2004/07/07	2004/08/03
Estudio Detalle	CH-U-2	POLIGONO II - PARCELAS 15 Y 16	2007/03/22	2007/04/18	EXENTA	EXENTA	2007/10/10	2007/11/05
Estudio Detalle	MA-11-1	COOPERATIVA AGRICOLA	2006/02/10	2006/02/23	EXENTA	EXENTA	2006/04/19	2006/05/05
Estudio Detalle	SA-10	ZONA MESON MANILVA	1984/05/07	1984/06/14	EXENTA	EXENTA	1984/07/19	
Estudio Detalle, Modificación	SA-10	ZONA MESON MANILVA	1988/07/19	1988/08/07	EXENTA	EXENTA	1988/09/30	1988/11/23
Estudio Detalle	SA-10	ZONA FARMACIA, SABINILLAS	1984/06/15	1984/08/08	EXENTA	EXENTA	1984/09/28	1984/10/31
Estudio Detalle	SA-15B	MADRONA	2004/02/24	2004/04/21	EXENTA	EXENTA	07/07/2004	2004/08/02
Estudio Detalle	SA-18	EL DUQUE	1984/12/12	1985/02/03	EXENTA	EXENTA	1985/03/20	1985/04/13
Estudio Detalle	SA-5	SABINILLAS DEL MEDITERRANEO	1985/11/14	1986/01/18	EXENTA	EXENTA	1988/03/25	1988/07/29
Estudio Detalle	SA-5	SABINILLAS DEL MEDITERRANEO	1999/01/19	1999/02/23	EXENTA	EXENTA	1999/09/02	1999/12/21
Estudio Detalle	SA-8	CONJUNTO SAN LUIS	1984/07/19	1984/08/21	EXENTA	EXENTA	1984/12/12	1985/01/24
Estudio Detalle	SA-9	ZONA CENTRO DE SABINILLAS	2009/03/20	2009/05/07	EXENTA	EXENTA	2009/09/14	2009/11/04
Estudio Detalle	SA-U-1A	SABINILLAS PARK	2008/07/17	2008/08/25	EXENTA	EXENTA	2009/01/02	2009/02/05
Estudio Detalle	SA-U-2	ARROYO DE LA PEÑUELA, PARCELA C	2006/08/25	2006/09/13	EXENTA	EXENTA	2006/11/02	2006/11/24
Estudio Detalle, Modificado	CD-2	EL HACHO, PARCELA I-5 Y I-6	2004/05/11	2004/05/27	EXENTA	EXENTA	2004/07/07	2004/08/03

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Delimitación Unidades de Ejecución	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS	1997/06/30	1997/09/01	EXENTA	EXENTO	1998/01/21	
Delimitación Unidades de Ejecución	MA-8-B	PADRE MARIANO	2003/02/25	2003/04/11	EXENTA	EXENTO	2008/04/30	
Delimitación Unidades de Ejecución	SA-15	MADRONA	2002/06/07	2002/07/05	EXENTA	EXENTO	2002/11/19	2002/12/12
Delimitación Unidades de Ejecución	SA-16	MANISABI	2000/05/03	2000/05/26	EXENTA	EXENTO	2000/07/04	
Proyecto de Actuación	SNU	RECINTO FERIAL			EXENTA	EXENTA	2007/03/30	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI
REPARCELACIÓN							
Proyecto Parcelación Reformado	CH-2	TUBALITAS	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	
Proyecto Reparcelación	AL-6-4	DUQUESA ALTA		EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	
Proyecto Reparcelación	AL-6-5	DUQUESA ALTA	2005/03/17	2006/03/20	EXENTA	EXENTA		EXENTA
Proyecto Reparcelación	AL-8	ALDEA HILLS	EXENTA	EXENTA	EXENTO	EXENTA	2002/11/14	EXENTA
Proyecto Reparcelación	AL-U-1A	LOMAS DE MANILVA			EXENTA	EXENTA		EXENTA
Proyecto Reparcelación	AL-U-1B	LOMAS DE MANILVA	2005/05/06	2005/05/31	EXENTA	EXENTA		EXENTA
Proyecto Reparcelación	AL-U-3A	PARTIDO DE ALCORRIN	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2005/06/07- 2005/11/17JGL	2005/12/07
Proyecto Reparcelación	AL-U-4	JARDINES DE MANILVA	EXENTA	2005/06/14	EXENTA	EXENTA	2005/11/25- RA2006/01/16	2006/01/25
Proyecto Reparcelación	CD-4	LOS MIMBRALES	EXENTA	EXENTA	EXENTO	EXENTA	2001/03/02	EXENTA
Proyecto Reparcelación	CD-U-1	MANILVA NEW GOLF	2006/04/28	2006/05/17	EXENTA	EXENTA	2006/08/25	2006/09/13
Proyecto Reparcelación	CD-U-3	LA VIZCARRONDA, LA PIZARRA	EXENTA	EXENTA	EXENTO	EXENTA		EXENTA
Proyecto Reparcelación	CD-U-5	PEDRAZA		EXENTA	EXENTA	EXENTA		EXENTA
Proyecto Reparcelación	CD-U-6	FINCA DON AMARO	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2004/03/01	
Proyecto Reparcelación	CD-U-7	EL MADROÑAL		EXENTA	EXENTA	EXENTA		
Proyecto Reparcelación	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO II)	2004/06/29	2004/08/27	EXENTA	EXENTA	2004/11/26	
Proyecto Reparcelación	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	EXENTA	EXENTA	EXENTO	EXENTA	2000/12/28	
Proyecto Reparcelación	MA-U-1	LA DEHESILLA (POLIGONO INDUSTRIAL)	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2004/02/10-RA- 2004/03/19	
Proyecto Reparcelación	SA-15B	MADRONA	EXENTA	2005/09/13	EXENTO	EXENTA	2007/01/19-RA- 2007/01/19	
Proyecto Reparcelación	SA-U-1A	SABINILLAS PARK	2004/10/21	2004/11/12	EXENTA	EXENTA	2005/01/19-RA- 2006/07/07	
Proyecto Reparcelación	SA-U-2	ARROYO DE LA PEÑUELA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2003/12/03	
Proyecto Reparcelación	SA-U-3	EL PEÑONCILLO	2006/05/18	2006/06/06	EXENTO	EXENTA	2007/02/16- 2007/05/23RA	
Proyecto Reparcelación	SUNS- 07/SA-U-4	MAICANDIL ARROYO DE LAS UVAS	2005/01/19	2005/02/11	EXENTA	EXENTA	2005/04/08	
Proyecto Reparcelación Forzosa	AL-2-1	PRINCESA KRISTINA	2008/11/19					
Proyecto Reparcelación Forzosa	AL-3	HACIENDA GUADALUPE						
Proyecto Reparcelación Forzosa	AL-3	HACIENDA GUADALUPE						
Proyecto Reparcelación Modificado	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2003/12/11	EXENTA
Proyecto Reparcelación Modificado	SA-U-1A	SABINILLAS PARK	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2009/02/12	2009/04/17
Proyecto Reparcelación Modificado	SUNS-07 SA-U-4	MAICANDIL ARROYO DE LAS UVAS	EXENTA	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2006/08/25-AD- 2007/07/24	2007/03/15
Proyecto Reparcelación Texto Refundido	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO II)	2006/08/17	EXENTA	EXENTA	EXENTA	2006/08/17-RA- 2007/01/19	2006/09/06

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Proyecto Urbanización	AL-1	JARDIN TROPICAL			EXENTO	EXENTO	1977/11/18	
Proyecto Urbanización	AL-2	PRINCESA KRISTINA			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	AL-3	HACIENDA GUADALUPE			EXENTO	EXENTO	1982/04/22	1982/05/13
Proyecto Urbanización	AL-8	ALDEA HILLS	2002/05/08	2002/06/04	EXENTO	EXENTO	2003/05/16	2003/07/09
Proyecto Urbanización	AL-U-1A	LOMAS DE MANILVA			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	AL-U-1B	LOMAS DE MANILVA	2004/02/19	2004/03/05	EXENTO	EXENTO	2007/01/12	2007/02/07

INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	
Proyecto Urbanización	AL-U-3A	PARTIDO DE ALCORRIN	2005/01/19	2005/01/31	EXENTO	EXENTO	2005/04/15	2005/05/12
Proyecto Urbanización	AL-U-4	JARDINES DE MANILVA	2004/10/15	2004/11/11	EXENTO	EXENTO	2005/01/19	2005/02/17
Proyecto Urbanización	CD-2	EL HACHO, PARCELA E-1 (DUQUESA II)	2001/08/23	2001/11/02	EXENTO	EXENTO	PENDIENTE	
Proyecto Urbanización	CD-2	EL HACHO			EXENTO	EXENTO	1976/05/23	
Proyecto Urbanización	CD-3	LOS HIDALGOS PARCELAS P5 Y P6			EXENTO	EXENTO	2001/11/14	
Proyecto Urbanización	CD-U-1	MANILVA NEW GOLF	2004/03/19	2004/04/21	EXENTO	EXENTO	2004/05/18	2004/07/23
Proyecto Urbanización	CD-U-3	LA VIZCARRONDA, LA PIZARRA			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	CD-U-5	PEDRAZA			EXENTA	EXENTA		
Proyecto Urbanización	CD-U-6	FINCA DON AMARO	2003/08/26	2003/09/11	EXENTO	EXENTO	2003/11/04	2004/01/26
Proyecto Urbanización	CD-U-7	EL MADROÑAL			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	CD-U-8	CERRO LUIS			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	CH-1	PLAYA PARAISO			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	CH-2	TUBALITAS			EXENTO	EXENTO	1982/12/21	
Proyecto Urbanización	CH-3	PUNTA CHULLERA			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	CH-U-1	VIA-PARQUE	2002/07/04	2002/07/23	EXENTO	EXENTO	2003/10/07	2003/11/03
Proyecto Urbanización	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	1997/06/30	1997/09/01	EXENTO	EXENTO	1998/01/21	
Proyecto Urbanización	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO II)	2004/06/29, por la junta de compensación	2004/08/27	EXENTO	EXENTO	2007/07/24	23/08/2007
Proyecto Urbanización	CH-U-4	PLAYA DEL NEGRO	1996/07/31	1996/09/17	EXENTO	EXENTO	1996/12/23	
Proyecto Urbanización	MA-6/MA-7		2005/04/08		EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	MA-U-1	LA DEHESILLA (POLIGONO INDUSTRIAL)	2004/01/26	2004/02/18	EXENTO	EXENTO	2004/03/12	2004/04/20
Proyecto Urbanización	SA-15B	MADRONA	2006/07/27	2006/10/05	EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	SA-17	PUEBLO MEXICANO			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	SA-18	EL DUQUE			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización	SA-5	SABINILLAS DEL MEDITERRANEO	2002/08/03	2002/09/06	EXENTO	EXENTO	2003/05/20	2003/07/09
Proyecto Urbanización	SA-U-1A	SABINILLAS PARK	2004/11/26	2004/12/28	EXENTO	EXENTO	2005/01/19	2005/02/08
Proyecto Urbanización	SA-U-2	ARROYO DE LA PEÑUELA	2002/08/13	2002/09/06	EXENTO	EXENTO	2003/10/07	2003/11/21
Proyecto Urbanización	SA-U-3	EL PEÑONCILLO	2005/07/01	2005/08/09	EXENTO	EXENTO	2006/10/20	2006/11/23
Proyecto Urbanización	SUNS-07 SA-U-4	MAICANDIL ARROYO DE LAS UVAS	2004/09/01	2004/09/20	EXENTO	EXENTO	2005/04/15	2005/05/06
Proyecto Urbanización Reformado	AL-U-3A	PARTIDO DE ALCORRIN			EXENTO	EXENTO		
Proyecto Urbanización Reformado	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	2001/07/24	2001/08/21	EXENTO	EXENTO	2001/12/27	2002/01/31
Proyecto Urbanización Reformado (Actualizado)	CH-U-2	BAHIA DE LAS ROCAS (POLIGONO I)	2003/04/01	2003/04/11	EXENTO	EXENTO	2003/10/07	2003/11/03

Nota: Se ha de aclarar que el cuadro anterior recoge la base de datos obrante en las dependencias municipales donde se han ido recopilando con el mayor cuidado posible todos los trámites producidos en el planeamiento urbanístico de competencia municipal. El hecho de que no se refleje las fechas de las aprobaciones definitivas y su publicación en el boletín de aquellos instrumentos que por su antigüedad (anterior al PGOU '94) o cuya aprobación es competencia de la CPOTyU no significa necesariamente que no se hayan realizado sino que se desconoce dicha fecha.

2.- Análisis de las determinaciones del Planeamiento general en vigor.

Las determinaciones del planeamiento general en el término municipal de Manilva, en virtud del cual se han venido tramitando sus instrumentos de desarrollo, tanto en sede municipal como autonómica, han desplegado sin duda efectos jurídicos pero adolece de un déficit formal, como es la elaboración y aprobación de un texto refundido en los términos expuestos en el acuerdo de la CPOTU de marzo de 1994.

Y así el contenido de dicho texto refundido se indica en la consideración legal octava del citado acuerdo del órgano autonómico en los siguientes términos:

«1º.- Las subsanaciones requeridas con anterioridad a la fecha de conocimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2º.- Las del acuerdo municipal de 31-01-94.

3º.- Las que en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial sea necesario corregir.»

El primer punto se refiere a las subsanaciones introducidas por el Ayuntamiento en el documento refundido aprobado por el Pleno municipal el 13 de mayo de 1993 (de conformidad con lo expuesto en el antecedente tercero del acuerdo de la CPOTU de 25 de marzo de 1994.

El segundo bloque comprende la contestación municipal al informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de 15 de noviembre de 1993, que fueron recogidas en el acuerdo del Pleno municipal de 31 de enero de 1994

Y el tercero de ellos a las modificaciones y correcciones del documento de plan general tramitado necesarias para dar cumplimiento a las condiciones y levantar las suspensiones acordadas por la CPOTU (puntos 2º a 5º ya citados en el apartado anterior de esta Memoria).

No obstante, y aun sin haberse hecho efectiva la elaboración del Texto Refundido del PGOU de Manilva hasta la fecha, lo cierto es que, como ya se ha mencionado, el Ayuntamiento impulsó varios expedientes de cumplimiento parciales y otro general que alcanzó a obtener aprobación en cuanto a las determinaciones del suelo urbanizable programado y no programado, los cuales han propiciado el desarrollo urbanístico de determinadas actuaciones en los suelos afectados.

Este escenario unido a la doctrina asentada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre publicación y eficacia general del planeamiento urbanístico, unido a la imposibilidad material de llevar a cabo el Texto Refundido conforme a lo dispuesto por la CPOTU en su día tras la entrada en vigor de la LOUA, aconseja la elaboración de la presente versión completa y actualizada de la normativa urbanística de carácter general del término municipal de Manilva para su publicación, que dote de plena seguridad jurídica a los operadores urbanísticos, a las Administraciones y a los ciudadanos en general, objetivo prioritario de la actual Corporación manilveña.

3.- Determinaciones contenidas en el Documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

El documento de Adaptación parcial del PGOU de Manilva a la LOUA aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en su sesión de 10 de febrero de 2012 (publicada en el BOP de Málaga nº 95, de 18 de mayo de 2012), conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y lo establecido en 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, contenía en su Memoria el siguiente análisis de las determinaciones del planeamiento general vigente:

3.1.- Tipologías de suelo en el planeamiento vigente

La Adaptación parcial del PGOU a la LOUA describe las distintas tipologías de suelos que recoge el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

3.1.1. SUELO URBANO

Tipos de suelo urbano: consolidado y en transición

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que reúnen las condiciones urbanísticas establecidas por la legislación autonómica para obtener tal clasificación.

La delimitación del suelo clasificado como urbano configura una superficie total de 493,33 hectáreas y unas 17.651 viviendas soporte para una población de unos 42.362 habitantes. Esta trama básica se perfecciona al considerar la distribución territorial de los asentamientos urbanos existentes, definiendo SEIS AREAS GEOGRAFICAS (MA, SA, CD, AL, CH, OC) perfectamente diferenciadas, cada una de las cuales se estructura en torno a su correspondiente núcleo urbano:

Núcleos Autóctonos:	Denominación	Superficie Has	Total Viviendas
MA	Manilva, núcleo tradicional	48,34	2.168
SA	San Luis de Sabinillas	68,27	4.705
CD	El Castillo	5,68	157

Áreas Turísticas:	Denominación	Superficie Has	Total Viviendas
CD	Castillo de la Duquesa	188,53	5.696
AL	Alcorrín	118,24	3.476
CH	Chullera.	58,01	1.320
OC	Honda Cavada	6,26	129

En cuanto a la tipología de suelo establecida en el Planeamiento vigente se denomina suelo urbano consolidado a aquellas zonas del suelo clasificado como tal, cuya urbanización está totalmente consolidada, con calles pavimentadas y aceradas, alumbrado público y depuración de aguas residuales. Las parcelas incluidas en él tienen la consideración de solares y se puede proceder a su edificación de acuerdo con la normativa correspondiente.

Se denomina suelo urbano en transición a las zonas del suelo clasificado como tal que, sin embargo, no reúnen condiciones para acometer la edificación inmediata, siendo preciso realizar operaciones previas de ordenación y/o urbanización.

ZONAS DE SUELO URBANO

NÚCLEO AUTOCTONO DE MANILVA

Manilva pueblo mantiene bastante de su arquitectura y organización social tradicionales, apartada del turismo, aunque su crecimiento ha desbordado su precaria estructura urbana.

Su población censada se encuentra en torno a los 3.202 habitantes y la tipología global es de viviendas unifamiliares adosadas con algunos bloques de 4 ó 5 plantas implantados en los últimos años en las zonas limítrofes.

En total hay unas 2.168 viviendas construidas o en construcción. Si a este dato le aplicamos el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional de 2,4 habitantes por vivienda aprobado por la Orden de 29 de septiembre de 2.008 se alcanza una población de 5.203 habitantes.

La actual delimitación del suelo urbano ocupa 48,3 Hectáreas y el desarrollo ocurrido en los últimos años ha sido notable en cuanto a la localización y los usos.

Tiene notables problemas de estructura urbana, especialmente en los bordes, y su relación con el tráfico motorizado es muy conflictiva. Con la excepción de las espléndidas instalaciones deportivas construidas recientemente, es deficitaria en todos los órdenes de equipamiento y carece casi absolutamente de parques o zonas verdes.

La ordenación de su estructura urbana es la siguiente:

Ámbito	Uso	Actuación	Sup. m ²	Tipo de suelo según PGOU'94	Fi. Pto	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
MA-1-1 "Centro MA-1-1"	E	AA	3.040,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-1-2 "Centro MA-1-2"	E	RERI, AA	2.720,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-1-3 "Centro MA-1-3"	RA	PERI, UE (A)	16.200,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-1-4 "Centro MA-1-4"	RA	-	40.160,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA- 2 "Pozo del Rey"	RA	ED, AA	36.100,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-3-1 "Iglesia MA-3-1"	RA	PU, AA	7.160,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-3-2 "Iglesia MA-3-2"	E	PU, AA	3.400,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-3-3 "Iglesia MA-3-3"	E	UE (A)	6.760,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-4-1 "Estadio MA-4-1"	E	PU, AA	31.260,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-4-2 "Estadio MA-4-2"	E	UE (B)	8.640,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-4-3 "Estadio MA-4-3"	E	UE (B)	6.460,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-4-4 "Estadio MA-4-4"	E	UE (B)	9.880,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-5-1 "Camino de la ocasión 5-1"	RA	UE (B)	5.160,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-5-2 "Camino de la ocasión 5-2"	RA	UE (B)	7.360,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-5-3 "Camino de la ocasión 5-3"	RA	UE (B)	17.440,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-6-1 "Ciruela"	E	AA	13.176,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-6-2 "Ciruela"	RA	UE (B)	10.680,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-6-3 "Ciruela"	RA	UE (B)	5.720,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-6-4 "Ciruela"	RA	UE (B)	8.080,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-7-1 "Parque"	E	AA	12.760,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-7-2 "Parque"	RA	UE (B)	8.640,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-7-3 "Parque"	RA	UE (B)	13.584,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-7-4 "Parque"	RA	UE (B)	3.520,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-7-5 "Parque"	RA	UE (B)	4.240,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-8 "Calle Cruces"	RA	UE (B)	21.800,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA- 9 "Monte Viñas"	RA	UE (B)	20.100,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-10-1 "Camino del Peñoncillo 1"	RA	UE (B)	7.440,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-10-2 "Camino del Peñoncillo 2"	RA	UE (B)	9.080,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-10-3 "Camino del Peñoncillo 3"	RA	UE (B)	8.520,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-10-4 "Camino del Peñoncillo 4"	H	UE (B)	9.600,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-11-1 "Cooperativa"	I,RA,H	UE (B)	4.120,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-11-2 "Club 13"	RA	UE (B)	5.400,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-11-3 "Depósito de Agua"	E	UE (B)	1.064,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-11-4 "Sabora"	RA	UE (B)	740,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-11-5 "Doña Pilar"	RA	UE (B)	17.440,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-11-6 "Las Higueras"	RA	UE (B)	8.600,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-11-7 "Viñas del Mar"	RA	UE (B)	3.120,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-11-8 "Balcones de Manilva"	RA	UE (B)	2.720,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
MA-11-9 "Accesos desde la costa 11-9"	RA	UE (B)	1.480,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
MA-11-10	E	EXP	14.040,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO					128.880,00		100.184,00
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICIÓN					288.524,00		317.220,00
TOTAL NUCLEO			417.404,00				
SISTEMAS GENERALES							
Cementerio		EXP	33.000,00	EN TRANSICIÓN		Ejecutado	SUC
Estación Depuradora		EXP	33.000,00	EN TRANSICIÓN		Ejecutado	SUC
TOTAL SUELO URBANO			483.404,00				

NÚCLEO AUTOCTONO DE SABINILLAS

Su delimitación de suelo urbano ocupa 68,27 Has se extiende por la franja entre carretera A-7 y costa, desde el arroyo de la Peñuela hasta la ribera del Río Manilva, más al otro lado de la carretera, una banda de fachada a ella y algunas urbanizaciones interiores en ejecución.

La ocupación del suelo es muy discontinua, con varios focos de crecimiento desarticulados por grandes áreas vacías intermedias.

La tipología general de la edificación es de bloques de viviendas de altura variable entre dos y diez plantas de altura. En total hay unas 4.705 viviendas construidas o en construcción.

La población censada se encuentra en torno a los 6.318 habitantes frente a una población real que oscila entre los 11.292 habitantes, datos que coinciden con los de "Aquagest" (empresa concesionaria del servicio) y los datos estadísticos del vertido de basura municipal, facilitados por "Urbaser". Tiene un déficit generalizado de equipamiento público, especialmente en lo que se refiere a zonas verdes, si bien dispone de una magnífica playa. Dentro del núcleo, las instalaciones privadas de la Colonia Infantil de la Caja de Ahorros ocupan una parcela de casi ocho hectáreas con importantes áreas verdes de uso actualmente privado.

El viario y las infraestructuras implantadas son básicas y precarias, resultando infradimensionadas para la capacidad residencial total del suelo urbano.

La ordenación de su estructura urbana es la siguiente:

Ámbito	Uso	Actuación	Sup. m ²	Tipo de suelo según PGOU	Fi. Pto	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
SA-1A "Paseo Marítimo A"	E,R	AA		CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-1B "Paseo Marítimo B"	R	AA	61.300,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-2 "Casas de la Colonia" sur	R	ED, UE (A)	6.400,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
SA-3 "La Colonia Infantil"	E	PERI	68.300,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	No Ejecutado	SUNC-O
SA-4 "Casas de la Colonia" norte	R	ED, UE (A)	10.100,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
SA-5 "Sabinillas del Mediterráneo"	R	ED, UE (A)	31.700,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-6 "Calle Duquesa de Arcos. Sur"	R	UE (B)	12.500,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-7 "Barriada Virgen del Carmen"	R	COLMATADA	8.900,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-8 "P. Sta Ana, c/ta. S. Luis"	R	UE (B)	22.700,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-9 "Zona Centro"	R	-	25.300,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-10 "Entorno del Mero"	R	UE (A)	22.900,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-11 "Punta Almina"	R	UE (C)	25.400,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-12 "Las Norias"	R,H,C,T	UE (A)	89.000,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-13 "El Tejarillo"	R	UE (B)	24.600,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-14 "Ginebra"	R,H,C,T	UE (A)	13.200,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-15-A "Madrona A"	R,C,T	UE (B)	14.200,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
SA-15-B "Madrona B"	R,C,T	UE (B)	13.000,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
SA-16-1 "Manisabi"	R,H,C,T	UE (A)	32.965,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-16-2 "Manisabi"	R,H,C,T	UE (A)	8.925,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-17 "Pueblo Mejicano"	R	-	21.100,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-18 "El Duque"	R	UE (B y C)	56.700,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-19 "Finca M ^a Teresa"	R	UE (A)	47.600,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O

SA-20 "El Vivero"	R	UE (B)	5.800,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
SA-21 "Sabinillas Park"	T	UE (B y C)	8.200,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO				309.500,00			462.990,00
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICIÓN				321.290,00			167.800,00
TOTAL NUCLEO			630.790,00				
SISTEMAS GENERALES							
Travesía de la A-7		EXP	51.900,00			Ejecutado	SUC
TOTAL SUELO URBANO			682.690,00				

Respecto al ámbito SA-21, se aclara que la delimitación en el plano nº 3 Clasificación del Suelo a escala 1:10.000 es distinta a la de los planos nº 5 Clasificación y Calificación del suelo, Usos Globales y Pormenorizados y nº 9 de Alineaciones y Rasantes del núcleo de sabinillas a escala 1:2.000 del Plan General de 1994.

Se entiende que se trata de un error de delineación del plano de menor escala (1:10000) y ante esta diferencia entre los planos del plan tienen preferencia los planos de mayor escala que además coinciden con la definición de estas unidades en la memoria donde se distingue claramente la unidad de suelo urbano SA-21 de la unidad de suelo urbanizable SA-U-1 con las fichas específicas de cada unidad.

Por otro lado la delimitación de la unidad SA-U-1 en A y B se justifica en la Modificación de Elementos aprobada definitivamente 23/09/2003 (BOP. 24/11/2003)

NÚCLEO AUTOCTONO Y AREA TÚRISTICA DE CASTILLO DE LA DUQUESA

Se trata de un área turística que se desarrolla alrededor de un pequeño núcleo de viviendas de pescadores en torno a la fortaleza del siglo XVII que le da nombre. La población censada se encuentra en torno a los 2.536 habitantes frente a una población real que oscila entre los 14.047 habitantes si tenemos en cuenta las 5.853 viviendas de toda el área turística (aplicamos el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional de 2,4 habitantes por vivienda aprobado por la Orden de 29 de septiembre de 2.008).

El uso comercial concretado en negocios de restauración de gran prestigio y el patrimonio cultural que atesora hacen de este núcleo urbano manilveño un enclave estratégico del término municipal.

Es de significativa relevancia el descubrimiento en su entorno de un asentamiento romano, el cual está siendo ordenado y puesto en valor con la tramitación del Plan Especial del BIC zona arqueológica "Entorno del Castillo de la Duquesa", en su última fase de aprobación, siendo crucial para su interpretación el valor etnológico de los modo de vida y de producción artesanal que subsisten en su seno, y que desgraciadamente corren el riesgo de desvanecerse, si no se actúa desde las Administraciones Públicas llamadas a procurar su conservación y mantenimiento, en un estereotipado hito turístico sin ningún rasgo de identidad que lo enfatice.

En cuanto al área turística que abraza a este núcleo tradicional del Castillo y al Monte Hacho, lo forman las urbanizaciones El Hacho y Los Hidalgos.

Los equipamientos más importantes son el puerto deportivo de la Duquesa y el campo de Golf del mismo nombre.

La ordenación de la estructura urbana es la siguiente:

Ámbito	Uso	Actuación	Sup. m ²	Tipo de suelo según PGOU	Fi. Plto	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
CD-1 "El Castillo-1"	RA	AA	19.320,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
CD-1 "El Castillo-2"	RA	UE (B)	15.360,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
CD-1 "El Castillo-3"	E	AA	11.840,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
CD-1 "El Castillo-4"	ES, VPO	AA	4.320,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
CD-1 "El Castillo-5"	RA,H	UE (B)	6.000,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
CD-2 "El Hacho"	RT	UE (B-C)	1.448.200,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
CD-3 "Los Hidalgos"	RT	UE (B-C)	380.300,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
CD-4 "Los Mimbrales"	RT	UE (A-C)	29.400,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
CD-5 "Camping Chullera"	RT	UE (A)	27.400,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO					84.240,00		70.080,00
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICIÓN					1.857.900,00		1.872.060,00
TOTAL SUELO URBANO DEL AREA			1.942.140,00				

Las urbanizaciones turísticas existentes corresponden a planes parciales desarrollados en la mayoría de los casos anteriores al PGOU en vigor, y alguna actuación posterior. Son urbanizaciones independientes sin ninguna relación funcional entre ellos, resultado de actuaciones asistemáticas, lo que indica la perentoria necesidad de promover procedimientos que hagan viable la equidistribución y la obtención de dotaciones. Se agrupan formando ejes de penetración perpendiculares al mar.

ÁREA TURÍSTICA DE ALCORRIN

Esta zona se localiza en el entorno de la Loma de Miraflores, en el centro de la costa, agrupa los planes parciales Princesa Kristina, Hacienda Guadalupe, Jardín Tropical, La Duquesa y Aldea Hills

El suelo ordenado y en proceso de consolidación ocupado por estas urbanizaciones suma 118.24 Ha. Su edificabilidad media es de 0'3 m²/m² y la densidad algo superior a 20 viviendas por hectárea.

Su capacidad residencial es de unos 8.342 habitantes. Están construidas o en construcción unas 3.476 viviendas.

La ordenación de su estructura urbana es la siguiente:

Ámbito	Uso	Actuación	Sup. m ²	Tipo de suelo según PGOU	Fi. Plto	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
AL-1 "Jardín Tropical"	RT,RE	UE (B)	63.900,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
AL-2 "Princesa Kristina"	RT,RE	UE (B-C)	348.306,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-3 "Hacienda Guadalupe"	RT	UE (A-C)	338.600,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-4 "Duquesa Alta"	RT	-	21.860,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
AL-5 "Camping Chullera II"	RT	UE (A)	33.700,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-1 "Franja Costera"	RT	-	20.000,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-2 "Franja Costera"	RT	-	8.250,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-3 "Franja Costera"	RT	-	9.580,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-4 "Franja Costera"	RT	-	29.125,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-5 "Franja Costera"	RT	-	18.750,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-6	RT	-	21.500,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-6-7	RT	-	43.000,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-7 "Aldea Beach"	RT	UE (B-C)	98.700,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
AL-8-1 "Aldea Hills"	E	-	21.075,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-8-2 "Aldea Hills"	E	-	30.554,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-8-3 "Aldea Hills"	RT	-	30.744,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-8-4 "Aldea Hills"	RT	-	22.594,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-8-5 "Aldea Hills"	RT	-	16.392,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
AL-8-6 "Aldea Hills"	RT	-	5.869,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO				218.160,00			184.460,00
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICIÓN				964.339,00			998.039,00
TOTAL SUELO URBANO DEL AREA			1.182.499,00				

La delimitación del ámbito AL-2 en los planos de información de la AdP y en los planos del documento adaptado difiere en su zona Norte junto al SNU, esto se debe a que fueron redelimitados con la Modificación de Elementos aprobada definitivamente el 26.04.2001 (BOP. 25.08.2001) y que se aporta como Anexo al Documento.

ÁREA TURÍSTICA DE CHULLERA Y HONDA CAVADA

Y un tercer eje de penetración en la zona de Chullera, incluye Tubalitas, Playa Paraiso y Punta Chullera. El germen de estructura que definen se adecua a la morfología del territorio.

En el extremo suroeste del término se localiza el pequeño núcleo urbano de Honda Cavada

Estas dos áreas urbanas suman un total de 1.449 viviendas construidas o en construcción con un total de 3.168 habitantes en Chullera y 310 en Honda Cavada.

La ordenación de su estructura urbana es la siguiente:

Ámbito	Uso	Actuación	Sup. m ²	Tipo de suelo según PGOU	Fi. Plto	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
CH-1 "Playa Paraiso"	RT	UE (A-C)	77.200,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	En Ejecución	SUNC-O
CH-2 "Tubalita"	RT	UE (B-C)	423.700,00	CONSOLIDADO	PGOU'94	Ejecutado	SUC
CH-3 "Punta Chullera"	RT	UE (B-C)	79.200,00	EN TRANSICIÓN	PGOU'94	Ejecutado	SUC
OC-1 "Centro"	RA	UE	16.600,00	CONSOLIDADO	EXP. CUM	Ejecutado	SUC
OC-2 "Honda Cavada"	RT	UE (A)	46.000,00	EN TRANSICION	PGOU'94	Sin Ejecutar	SUNC
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO					517.500,00		519.500,00
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICIÓN					125.200,00		123.200,00
TOTAL SUELO URBANO DEL AREA			642.700,00				

En la normativa del PGOU aparecía una unidad de ejecución tipo (A) CH-4. Punta Chullera Playa, esta ficha correspondía al Sector que se denominó "Punta Chullera Playa" y según el Acuerdo de la CPOTU de 25/03/94 en su consideración legal CUARTA, punto 1.2, debía mantener su clasificación de Suelo No Urbanizable a todos lo efectos con el máximo de protección por estar catalogada como "Complejo Litoral de Interés Ambiental" en el PEPMP. En el documento de Adaptación este sector se clasifica, tal como acordó la Comisión, Suelo No Urbanizable y se suprime del listado de suelo urbano.

3.1.2. SUELO URBANIZABLE

Incluye los terrenos que el Plan clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

En el PGOU se pone de manifiesto que las previsiones en cuanto al proceso urbanizador del territorio de Manilva no se justifican por la necesidad de atender el crecimiento y desarrollo de la población sino que, a la inversa, el desarrollo urbanístico se concibe como creación de oferta de suelo para la demanda turística que existe y motor del desarrollo socio-económico del municipio.

La ordenación que propone el PGOU'94 trata de delimitar las zonas aptas para acoger ese desarrollo, caracterizarlo, y establecer la estructura y el orden de crecimiento más adecuados.

Distingue dos situaciones en suelo urbanizable:

- A) **Programado:** suelos que, además de preverse como necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad, se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados por el Plan aplicando en su defecto los mecanismos previstos al efecto por la legislación vigente.

La delimitación del suelo clasificado como Urbanizable Programado configura una superficie total de 827,35 hectáreas, con una capacidad residencial de 14.964 viviendas e incluye las siguientes áreas o núcleos:

Denominación	Área Geográfica	Superficie m ²	Total Viviendas
MA-U	Manilva	110.101,01	-
SA-U	Sabinillas	377.195,00	1.850
CD-U	Castillo de la Duquesa	3.418.130,00	7.226
AL-U	Alcorrín	817.700,00	2.046
CH-U	Chullera	1.550.400,00	2.322
OC-U	Honda Cavada	2.000.000,00	1.520

En cuanto al desarrollo residencial turístico, asumiendo que fue el uso que caracterizó el modelo territorial elegido, el Plan localiza grandes áreas de suelo apto para este tipo de actuación urbanística, emplazadas y delimitadas según los siguientes criterios:

- Suelos sin aprovechamiento agrícola, en los que los procesos de progresiva erosión y desertización son patentes.
- Ordenados conforme al modelo territorial que trata de potenciar los recursos medio-ambientales.
- Componiendo y completando las redes básicas de infraestructuras.

d) Atendiendo a la viabilidad de las actuaciones, en función de la estructura de la propiedad y de las intenciones urbanizadoras. Con consideración de la fiabilidad y garantías de estas.

e) Asumiendo los compromisos urbanísticos adquiridos por el Ayuntamiento.

f) Incluyendo lugares y áreas de interés por sus valores naturales o culturales, a fin de potenciar su conservación y la accesibilidad al uso y disfrute público.

g) Atendiendo a la ampliación y mejora de las dotaciones turísticas y las características que el territorio ofrece para ello, especialmente los campos de golf.

En este sentido se establece para amplios sectores de suelo el uso Residencial Deportivo, que implica la obligatoriedad de ocupar al menos el 30% de la superficie.

Los sectores que se clasifican, como desarrollo de las áreas urbanas consolidadas son los siguientes:

Área Geográfica de Manilva

Como criterio general se preserva Manilva y su entorno del desarrollo turístico, localizando este como crecimiento de los asentamientos ya existentes y dirigidos hacia el interior.

No obstante, en octubre de 2002, se aprueba definitivamente una innovación de Plan General donde se reclasifican unos suelos no urbanizables para cubrir la demanda de suelo industrial en Manilva

Ámbito	Uso	Sup. m ²	Clase de suelo según PGOU	Fi. Plto	Aprobación	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
MA-U-1 "P. Industrial la Dehesilla"	IND	110.101,01	UR. PROG.	INNOVACIÓN Y PPO	AD	Ejecutado	SUC
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		110.101,01					

Área Geográfica de Sabinillas

En la zona Norte se programa el desarrollo de un sector de suelo para dar cabida a usos industriales imprescindibles, localizado en la fachada de la carretera de servicios colindante.

En el paraje de El Peñoncillo y desde allí hasta el arroyo de la Peñuela, se delimitan y programan dos sectores de suelo urbanizable que, en realidad no son crecimiento de Sabinillas. Se trata de actuaciones del tipo residencial turístico demandadas por la proximidad del Campo de Golf de la Duquesa, que llega hasta el arroyo de la Peñuela, desde que estos terrenos quedan en primera línea.

El número total de viviendas en los siguientes ámbitos de actuación de suelo urbanizable sectorizado, ordenado y urbano consolidado se cifra en 1.850 viviendas

con capacidad para albergar unos 4.440 habitantes. (Se aplica el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional de 2,4 habitantes por vivienda aprobado por la Orden de 29 de septiembre de 2.008).

Ámbito	Uso	Sup. m ²	Clase de suelo según PGOU	Fi. Pto	Aprobación	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
SA-U-1A "Sabinillas Park" (LIDL)	I	20.600,00	UR. PROG.	PPO, ED,	AD	Ejecutado	SUC
SA-U-1B "Sabinillas Park"	I	40.800,00	UR. PROG.	PPO	SD	Sin Ejecutar	SUS
SA-U-2 "Arroyo de la Peñuela"	RE	19.495,00	UR. PROG.	PPO	AD	Ejecutado	SUC
SA-U-3 "Peñoncillo"	RT	71.300,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
SA-U-4 Maicandil, Arroyo de las uvas"	RA	225.000,00	UR. PROG.	EC, PS, PPO	AD	En Ejecución	SUO
TOTAL SUELO EJECUTADO O EN EJECUCIÓN		265.095,00				70,28 %	
TOTAL SUELO SIN EJECUTAR		112.100,00				29,72 %	
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		377.195,00					

SD: sin desarrollo
AD: aprobación definitiva
EC: expediente de cumplimiento
PS: plan de sectorización
PPO: plan parcial de ordenación
ED: estudio de detalle

Área Geográfica de Castillo de la Duquesa

Desarrollo residencial turístico que obedece esencialmente al modelo territorial propuesto por el PGOU'94, en base a los criterios generales expuestos anteriormente.

La densidad global del suelo urbanizable sectorizado, ordenado y urbano consolidado en este ámbito ofrece como resultado un total 7.226 viviendas con capacidad para albergar unos 17.342 habitantes.

Ámbito	Uso	Sup. m ²	Clase de suelo según PGOU	Fi. Pto	Aprobación	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
CD-U-1 "Manilva Nuevo Golf"	RD	640.600,00	UR. PROG.	PPO	AD	En Ejecución	SUO
CD-U-2 "Ampliación de Los Hidalgos"	RT	67.700,00	UR. PROG.	PPO	SD	Sin Ejecutar	SUS
CD-U-3 "La Vizcarronda - La Pizarra"	RT	55.700,00	UR. PROG.	PPO	AD	En Ejecución	SUO
CD-U-4 "Camino de Pedraza"	RT	205.000,00	UR. PROG.	PPO	SD	Sin Ejecutar	SUS
CD-U-5 "Pedraza"	RD	1.037.700,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
CD-U-6 "Finca Don Amaro"	RT	96.900,00	UR. PROG.	PPO	AD	Ejecutado	SUC
CD-U-7 "El Madroñal"	RT	360.380,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
CD-U-8 "Cerro Luis"	RT	962.000,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
TOTAL SUELO EJECUTADO O EN EJECUCIÓN		793.200,00				23,15 %	
TOTAL SUELO SIN EJECUTAR		2.632.780,00				76,85 %	
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		3.425.980,00					

SD: sin desarrollo
AD: aprobación definitiva
EC: expediente de cumplimiento
PPO: plan parcial de ordenación
ED: estudio de detalle

El suelo Urbanizable No Sectorizado por encima de la autopista no ha tenido ningún tipo de trámite a lo largo de la vigencia del plan y por eso siguen adaptados al Trazado de la Autopista antigua sin embargo los sectores que se han reclasificado a Suelos Urbanizables Sectorizados a través de una Modificación de elementos posterior al PGOU (Modificación de elementos CD-U-7 "Cerro Luis y CD-U-8 el

Madroñal" aprobada definitivamente el 13/11/2003 y publicada el 01/12/2003) si se ha definido su ámbito tomando como uno de sus bordes el nuevo trazado de la autopista.

No hemos alterado el ámbito de los sectores antiguos como criterio de no modificar el planeamiento aprobado en el 94 no obstante se entiende que el suelo urbanizable no sectorizado quedaría modificado por la Modificación tramitada.

Área Geográfica de Alcorrín

Desarrollo residencial turístico que obedece esencialmente al modelo territorial propuesto por el PGOU'94, en base a los criterios generales expuestos anteriormente.

El número total de viviendas en los siguientes ámbitos de actuación de suelo urbanizable sectorizado, ordenado y urbano consolidado se cifra en 2.046 viviendas con capacidad para albergar unos 4.910 habitantes

Ámbito	Uso	Sup. m ²	Clase de suelo según PGOU	Fi. Plto	Aprobación	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
AL-U-1A "Lomas de Manilva"	RM	58.900,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
AL-U-1B "Lomas de Manilva"	RM	355.800,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
AL-U-3A "Camino de Martagina"	RM	86.800,00	UR. PROG.	PPO	AD	En Ejecución	SUO
AL-U-3B "Martagina"	RM	111.200,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUS
AL-U-4 "Jardines de Manilva"	RM	205.000,00	UR. PROG.	PPO	AD	En Ejecución	SUO
TOTAL SUELO EJECUTADO O EN EJECUCIÓN		291.800,00				35,69 %	
TOTAL SUELO SIN EJECUTAR		525.900,00				64,31 %	
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		817.700,00					

Área Geográfica de Chullera y Honda Cavada

Desarrollo residencial turístico que obedece esencialmente al modelo territorial propuesto por el PGOU'94, en base a los criterios generales expuestos anteriormente.

La densidad global del suelo urbanizable sectorizado, ordenado y urbano consolidado en este ámbito ofrece como resultado un total 3.842 viviendas con capacidad para albergar unos 9.221 habitantes.

Ámbito	Uso	Sup. m ²	Clase de suelo según PGOU	Fi. Plto	Aprobación	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
CH-U-1 "Chullera Park"	RT	262.600,00	UR. PROG.	PPO	AI	Sin Ejecutar	SUS
CH-U-2 "Bahía de Las Rocas"	RT	646.800,00	UR. PROG.	PPO	AD	Ejecutado	SUC
CH-U-3 "Loma del Rey"	RT	303.700,00	UR. PROG.	PPO	SD	Sin Ejecutar	SUS
CH-U-4 "Playa del Negro"	RT	337.300,00	UR. PROG.	PPO	AD	Sin Ejecutar	SUO
OC-U-1 "Llanos del Tábaro"	RD	2.000.000,00	UR. PROG.	PPO	AP	Sin Ejecutar	SUS

TOTAL SUELO EJECUTADO O EN EJECUCIÓN	646.800,00	18,22 %
TOTAL SUELO SIN EJECUTAR	2.903.600,00	81,78 %
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	3.550.400,00	

SD: sin desarrollo
AD: aprobación definitiva
AI: aprobación inicial
PS: plan de sectorización
PPO: plan parcial de ordenación

B) **No programado:** suelos que se prevé pueden ser necesarios para la evolución o crecimiento de la ciudad y para cuya programación en el tiempo no se considera conveniente ni oportuno establecer desde el Plan plazos fijos o predeterminados.

Dentro del criterio de posibilitar una gestión ágil por parte del Ayuntamiento, se incluían en la Normativa del Plan las Bases de Actuación para el Desarrollo de Programas de Actuación Urbanística sobre los suelos urbanizables no programados.

El capítulo IX de las Normas del suelo urbanizable no programado contiene las siguientes determinaciones para estos suelos:

Definición: Se definen estos suelos como aquellos que reúnen entre sus características la de que sean aptos para la actuación urbanística, que no estén sujetos a ningún tipo de protección general y que no sean susceptibles de aprovechamiento agrícola.

Delimitación: Su delimitación (definición de los distintos Sectores) se contiene en el Plano de Clasificación del suelo.

Usos Incompatibles: Se declara usos incompatibles todo tipo de actividades industriales de categoría superior a la 1ª, así como las actividades insalubres, nocivas o peligrosas, excepto el sector de la Herriza que se destinará a albergar los usos industriales, incompatibles o prohibidos en el resto del territorio.

Usos, Densidades y Edificabilidades Globales: Los usos y densidades globales previstos por el Plan General son los siguientes:

USO GLOBAL	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD
Residencial Autóctono	20 Viv/Has	0,33 m2/m2
Residencial Turístico	10 Viv/Has	0,33 m2/m2
Residencial Deportivo	10 Viv/Has	0,33 m2/m2
Residencial Industrial	-	0,33 m2/m2

Los sectores de suelos clasificados por el PGOU como urbanizables no programados se deben considerar como suelos urbanizables no sectorizados, a desarrollar por Plan de Sectorización y Plan Parcial, tal como figura en las fichas de planeamiento vigente.

Ámbito	Uso	Densidad (Viv/Ha)	Sup. m ²	Tipo de suelo según PGOU	Fi. Plto	Grado de ejecución	Clase de suelo tras Adp
SUNP-1 "La Herriza"	IND	-	483.100,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-2 MA-A "Calvario"	RA	20	181.200,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-3 MA-B "Pedreta"	RA	20	32.500,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-4 MA-C "Canuto – Los Mártires"	RA	20	243.300,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-5 SA "Cuesta del Galafate"	RA	20	58.100,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-6 "El Rancho"	RT	10	80.700,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-7 "Maicandil – Arroyo de las Uvas"	RA	50	225.000,0	NO PROG	EXP. CUMP P.S., PPO.	En Ejecución	SUO
SUNP-8 "La Rondana"	RD	10	4.397.800,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-9 - OC-U-1- BIS "El Tábano"	RD	10	2.800.000,00	NO PROG	DOC. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-10 - AL-2A "El Molino"	RD	10	1.200.000,00	NO PROG	DOC. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
SUNP-11 "La Parrada"	RD	10	2.166.600,00	NO PROG	EXP. CUMP	Sin Ejecutar	SUNS
TOTAL SUELO DESARROLLADO O EN EJECUCIÓN			225.000,00			1,90 %	
TOTAL SUELO SIN DESARROLLAR			2.903.600,00			98,10 %	
TOTAL SUELO UNBANIZABLE NO PROGRAMADO			11.643.300,00				

EXP. CUMP: Expediente de cumplimiento
PS: plan de sectorización
PPO: plan parcial de ordenación

3.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

Incluye los terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

El Capítulo X “Normas de Suelo No Urbanizable” del PGOU'94 han de adaptarse a las determinaciones de la LOUA y las determinaciones del órgano autonómico, como quedó reflejado en el anexo a la normativa de la adaptación (publicada en el BOP de Málaga nº 95, de 18 de mayo de 2012).

Ha de advertirse en este punto que las determinaciones establecidas por el PGOU'94 para la protección de “Los Viñedos” quedaron suspendidas por el acuerdo de la CPOTU de 25 de marzo de 1994, debiendo ajustarse a lo establecido en la consideración legal cuarta, punto 1.2, que establece el régimen para esta protección en suelo no urbanizable y que, en todo caso, tendrán que ser interpretadas conforme a lo dispuesto en el artículo 52 LOUA.

Asimismo es de aplicación a esta categoría de suelo lo dispuesto por el Avance del PGOU para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural diseminados existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Manilva, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Publicado en el BOP nº 139, de 23 de julio de 2013).

3.2. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

En nuestro municipio durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones:

Deslindes de dos de los tres tramos de costa del término municipal de Manilva por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino según las OO.MM. de 30 de septiembre de 2009 (BOE nº 247 de 13 de octubre de 2009) y 2 de octubre de 2009 (BOE nº 244, de 9 de octubre de 2009)..

Inscripciones en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz:

- “Castillo Sabinillas” BIC, fecha resolución 15/03/2005 (BOJA nº 65, de 5 de abril de 2005).
- “Yacimiento del Castillo de la Duquesa” BIC, fecha resolución 15/03/2005 (BOJA nº 65, de 5 de abril de 2005).

- “Espacio emblemático Laya de Punta Chullera” ZSA, fecha resolución 20/04/2009 (BOJA nº 101, de 28 de mayo de 2009).
- “Los Castillejos de Alcorrín” BIC, fecha resolución 29/04/2008 (BOJA Nº 105, de 28 de mayo de 2008).

En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Deslinde de las siguientes vías pecuarias:

- Resolución de 15 de junio de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada “Vereda de Patriada”. (BOJA nº 129 de 2 de julio de 2010).
- Resolución de 15 de junio de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria denominada “Vereda del Sausal”. (BOJA nº 129 de 2 de julio de 2010).
- Resolución de 28 de junio de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada “Vereda de San Roque”, a su paso por los Llanos del Tábano. (BOJA nº 136 de 13 de julio de 2010).
- Resolución de 28 de junio de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria denominada “Vereda de la Cañada del Apartadero”. (BOJA nº 136 de 13 de julio de 2010).

Asimismo en el anexo se adjunta la solicitud de informe sectorial.

Construcción de la Autopista AP-7, nueva circunvalación al sur del núcleo autóctono de Manilva A-377, el desdoblamiento de la antigua N-380 para la construcción de la autovía A-7 que pasa bordeando la zona costera del municipio. En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente al Ministerio de Fomento.

La localización de estas afecciones queda recogida en los planos de información adjuntado en el documento de Planimetría.

3.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de Adaptación Parcial del POGU a la LOUA aprobado, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural.

3.3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo:

En el punto 2 se analiza la situación de los suelos del planeamiento urbanístico vigente al momento de su aprobación dando una superficie de suelo urbano de 493,33 hectáreas y unas 17.651 viviendas lo que supone unas 42.362 habitantes.

Tras el desarrollo del planeamiento hasta su actualidad, momento en el que se redacta el presente documento de adaptación parcial, estos datos se han visto incrementados hasta alcanzar unas 21.573 viviendas en suelos urbanos y urbanizables ordenados totalmente desarrollados o en ejecución con una capacidad de población de 51.775 habitantes.

En su totalidad, teniendo en cuenta los suelos urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados el PGOU de Manilva tiene una capacidad total de 32.611 viviendas soporte de unas 78.266,40 habitantes.

SUELO URBANO

En el tomo II, capítulo VII, apartado 1.3 Tipos de suelo Urbano se denomina suelo urbano consolidado a aquellas zonas del suelo clasificado como tal, cuya urbanización está totalmente consolidada, con calles pavimentadas y aceradas, alumbrado público y depuración de aguas residuales. Las parcelas incluidas en él tienen la consideración de solares y se puede proceder a su edificación, de acuerdo con la normativa correspondiente.

En el apartado siguiente se refleja en los cuadros correspondientes de cada área geográfica (MA, SA, CD, AL Y CH) de suelo urbano que unidades pertenecen a la categoría de suelo urbano consolidado definida anteriormente.

No obstante en el apartado 1.5 “Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbano” y siguientes de este mismo capítulo se establece que el desarrollo del Plan en el suelo urbano requiere la realización de actuaciones de tres tipos, referidas a ámbitos distintos:

1. Actuaciones asistemáticas
2. Unidades de Ejecución
3. Edificación de solares

El tipo de actuación definida como Unidad de Ejecución se prevé para los siguientes casos:

- a) Para la consolidación de áreas de suelo en transición
- b) La corrección de déficit de infraestructuras
- c) Materialización de cesiones pendientes

Mediante la realización del planeamiento, obras o actos jurídicos que procedan.

Para ello el plan en el apartado 1.7 del mismo capítulo regula tres tipos de unidades de ejecución:

- UE. TIPO A.** Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante.
- UE. TIPO B.** Dotar a la áreas consolidadas de edificación pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes de los necesarios elementos de infraestructuras adecuados a la población o actividad que soportan. Requiere proyecto de urbanización o proyecto de obras de urbanización, excepcionalmente un Estudio de Detalle para ajustar alineaciones.
- UE. TIPO C.** Exigir la cesión de los suelos para reservas a favor del Ayuntamiento, cuya transferencia forzosa y gratuita a favor de la Administración no se ha producido, viniendo obligados a ello por el planeamiento que habilita la edificación. No precisan, en principio, la formulación de instrumento alguno.

En el análisis sobre la correcta adscripción a las categorías de consolidado y no consolidado que se realizó en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA se optó por considerar que sólo las unidades de ejecución de Tipo A son unidades de ejecución a las que se exige instrumento de planeamiento de desarrollo, a no ser que el propio Plan contemple la posibilidad de su desarrollo mediante proyecto de obras o similar. Se adoptan los siguientes criterios:

- Para las Unidades de Ejecución Tipo A para la que el Plan prevé Estudio de Detalle con el objetivo de Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante, se acredita la aprobación de éstos y cumplimiento del resto de requisitos legales para ser considerados suelo urbano consolidado.
- Para las Unidades de Ejecución Tipo A, para los que no se prevé Estudio de Detalle o proyecto de obras o similar y para las Unidades Tipo B y Tipo C cuyo objetivo sea la corrección de déficit de infraestructuras o la materialización de cesiones pendientes que habilita la edificación se

acredita que cumplen las condiciones del artículo 45.2 A de la LOUA para ser consideradas suelo urbano consolidado.

Analizados aquellos ámbitos donde son aplicables los criterios anteriores fueron considerados adscritos a las categorías consolidado y no consolidado en el documento de adaptación parcial.

A. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se denomina al suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

A continuación se relaciona las unidades de suelo urbano consolidado atendiendo a los criterios expuestos en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA:

MANILVA	Sup. m ² s	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
MA-1-1 "Centro MA-1-1"	3.040,00	0	0	E	0	0
MA-1-4 "Centro MA-1-4"	40.160,00	38.080,00	272	RA	1	68
MA-3-1 "Iglesia MA-3-1"	7.160,00	3.640,00	26	RA	0,51	37
MA-6-4 "Ciruela"	8.080,00	5.120,00	55	RA	0,63	68
MA-9 "Monte Viñas"	20.100,00	10.200	102	RA	0,50	50
MA-11-2 "Club 13"	5.400,00	3.230,68	18	RA	0,60	33
MA-11-3 "Depósito de Agua"	1.064,00	750,00	0	E	0,70	0
MA-11-4 "Sabora"	740,00	740,00	3	RA	1,00	40
MA-11-6 "Las Higueras"	8.600,00	6.920,00	10	RA	0,80	12
MA-11-7 "Viñas del Mar"	3.120,00	2.160,00	21	RA	0,70	67
MA-11-8 "Balcones de Manilva"	2.720,00	2.120,00	15	RA	0,78	55
TOTAL NUCLEO	100.184,00	72.960,68	522		0,73	52,10
SUELOS URBANIZABLES DESARROLLADOS						
MA-U-1 "P. Industrial la Dehesilla"	110.101,01	53.349,27	168 Naves	IND	0,5	-
SISTEMAS GENERALES						
Cementerio	33.000,00					
Estación Depuradora	33.000,00					
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	276.285,01	126.309,95				

SABINILLAS	Sup. m ² s	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
SA-1A "Paseo Marítimo A"	17.275,00	30.650,00	4	E	0,5	2
SA-1B "Paseo Marítimo B"	24.610,00	14.800,00	148	R	0,60	60
SA-5 "Sabinillas del Mediterráneo"	31.700,00	39.201,00	550	R	1,23	173
SA-6 "Calle Duquesa de Arcos. Sur"	12.500,00	21.800,00	218	R	1,74	174
SA-7 "Barriada Virgen del Carmen"	8.900,00	5.500,00	50	RA	0,61	56
SA-8 "P. Sta Ana, cjo. S. Luis"	22.700,00	34.050,00	202	R	1,50	89
SA-9 "Zona Centro"	25.300,00	37.950,00	181	R	1,50	72
SA-10 "Entorno del Mero"	22.900,00	34.350,00	164	R	1,50	72
SA-11 "Punta Almira"	25.400,00	50.800,00	374	R	2,00	147

SA-12 "Las Norias"	89.000,00	97.900,00	745	R	1,10	84
SA-13 "El Tejarillo"	24.600,00	24.600,00	75	RA	1,00	30
SA-14 "Ginebra"	13.200,00	19.800,00	202	R	1,50	153
SA-16-1 "Manisabi"	32.965,00	47.400,00	474	R	1,43	143
SA-16-2 "Manisabi"	8.925,00	12.800,00	128	R	1,43	143
SA-17 "Pueblo Mejicano"	21.100,00	21.100,00	171	RA	1,00	81
SA-18 "El Duque"	56.700,00	17.010,00	171	R	0,30	30
SA-20 "El Vivero"	5.800,00	2.900,00	4	RA	0,50	7
TOTAL NÚCLEO	443.575,00	512.611,00	3.861		1,15	87,04
SUELOS URBANIZABLES DESARROLLADOS						
SA-U-1A "Sabinillas Park" LIDEL	20.600,00	5.664,78	-	IND	0,33	-
SA-U-2 "Arroyo de la Peñuela"	194.950,00	80.417,00	585	RE	0,41	30
SISTEMAS GENERALES						
Travesía de la A-7	51.900,00					
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	711.025,00	598.692,78	4.446		0,84	62,52

CASTILLO DE LA DUQUESA	Sup. m ² s	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CD-1-1 "El Castillo-1"	19.320,00	4.400,00	44	RA	0,23	23
CD-1-2 "El Castillo-2"	15.360,00	5.300,00	53	RA	0,35	34
CD-1-5 "El Castillo-5"	6.000,00	0	0	RA	0,00	0
CD-4 "Los Mimbrales"	29.400,00	44.100,00	404	RT	1,50	137
TOTAL NÚCLEO	70.080,00	53.800,00	501		0,76	71,49
SUELOS URBANIZABLES DESARROLLADOS						
CD-U-6 "Finca Don Amaro"	96.900,00	30.068,94	91	RT	0,33	10
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	166.980,00	83.868,94	592		0,50	35,45

ALCORÍN	Sup. m ² s	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
AL-1 "Jardín Tropical"	63.900,00	18.088,00	100	RT	0,28	16
AL-4 -1 "Duquesa Alta"	15.400,00	20.020,00	200	RT	1,3	130
AL-4 -2 "Duquesa Alta"	6.457,00	8.394,10	83	RT	1,3	130
AL-7 "Aldea Beach"	98.700,00	32.571,00	325	RT	0,33	32
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	184.457,00	79.073,10	708		0,43	38,38

CHULLERA Y OC	Sup. m ² s	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CH-2 "Tubalita"	423.700,00	156.769,00	800	RT	0,37	19
CH-3 "Punta Chullera"	79.200,00	15.947,00	120	RT	0,20	15
OC-1 "Centro"	16.600,00	5.478,00	83	RA	0,33	50
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	519.500,00	178.194,00	1.003		0,34	19,31
SUELOS URBANIZABLES DESARROLLADOS						
CH-U-2 "Bahía de Las Rocas"	646.800,00	225.511,62	1.302	RT	0,33	20
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.166.300,00	403.705,62	2.305		0,35	19,76

E.: Equipamiento Social preferentemente, si bien el Ayuntamiento podrá promover o autorizar la construcción de viviendas unifamiliares de carácter social.

En estos suelos se dan por cumplimentado las condiciones anteriores y los objetivos definidos por el PGOU por lo que no fueron objeto de análisis en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente no incluido en el apartado anterior, correspondiente con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas, o que presentan desajustes para ser considerados suelos urbanos consolidados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 LOUA.

1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EXENTO DE LA RESERVA DE VPO.

Prácticamente la totalidad de las unidades de ejecución del suelo urbano presentan ordenación detallada directa desde el PGOU en vigor, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Estas unidades, que inicialmente están exentas de la obligación de la reserva de VPO, deberán cumplir asimismo con las reglas sustantivas y estándares de ordenación del artículo 17 LOUA y en el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento.

B.1. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MANILVA

Atendiendo a los criterios expuestos en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del núcleo autóctono de Manilva quedan afectadas con las siguientes determinaciones.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
MA-1-2 "Centro MA-1-2"	2.720,00	O. P. PGOU	0	0	Eximido	E	0,6	22
MA-1-3 "Centro MA-1-3"	16.200,00	O. P. PGOU	30.300,00	216	Eximido	RA	2	133
MA- 2 "Pozo del Rey"	36.100,00	O. P. PGOU	33.000,00	330	Eximido	RA	0,91	91
MA-3-2 "Iglesia MA-3-2"	3.400,00	O. P. PGOU	0	0	-	E	0	0
MA-3-3 "Iglesia MA-3-3"	6.760,00	O. P. PGOU	5.000,00	50	100 % VPO	RA	0,73	74
MA-4-1 "Estadio MA-4-1"	31.260,00	O. P. PGOU	17.960,00	21	-	RA	0,57	7
MA-4-2 "Estadio MA-4-2"	8.640,00	O. P. PGOU	6.640,00	73	100 % VPO	E*	0,76	84
MA-4-3 "Estadio MA-4-3"	6.460,00	O. P. PGOU	4.600,00	46	100 % VPO	E*	0,71	71
MA-4-4 "Estadio MA-4-4"	9.880,00	O. P. PGOU	8.120,00	81	ES, VPO	E*	0,82	82
MA-5-1 "Camino de la ocasión 5-1"	5.160,00	O. P. PGOU	6.800,00	34	Eximido	RA	1,31	66
MA-5-2 "Camino de la ocasión 5-2"	7.360,00	O. P. PGOU	9.680,00	48	Eximido	RA	1,31	65
MA-5-3 "Camino de la ocasión 5-3"	17.440,00	O. P. PGOU	6.800,00	48	Eximido	RA	0,39	28
MA-6-1 "Ciruela"	13.176,00	O. P. PGOU	12.280,00	0	-	E	0,93	0
MA-6-2 "Ciruela"	10.680,00	O. P. PGOU	11.600,00	58	Eximido	RA	1,08	54
MA-6-3 "Ciruela"	5.720,00	O. P. PGOU	2.440,00	12	Eximido	RA	0,42	21

MA-7-1 "Parque"	12.760,00	O. P. PGOU	0,00	0	-	E	0,00	0
MA-7-2 "Parque"	8.640,00	O. P. PGOU	7.840,00	39	Eximido	RA	0,90	45
MA-7-3 "Parque"	13.584,00	O. P. PGOU	14.440	64	Eximido	RA	1,06	47
MA-7-4 "Parque"	3.520,00	O. P. PGOU	2.720,00	13	Eximido	RA	0,77	37
MA-7-5 "Parque"	4.240,00	O. P. PGOU	4.400,00	22	Eximido	RA	1,04	52
MA-8 "Calle Cruces"	21.800,00	O. P. PGOU	28.960,00	151	Eximido	RA	1,33	69
MA-10-1 "Camino del Peñoncillo 1"	7.440,00	O. P. PGOU	5.520,00	27	Eximido	RA	0,74	36
MA-10-2 "Camino del Peñoncillo 2"	9.080,00	O. P. PGOU	5.640,00	28	Eximido	RA	0,62	31
MA-10-3 "Camino del Peñoncillo 3"	8.520,00	O. P. PGOU	4.600,00	38	Eximido	RA	0,53	44
MA-10-4	9.600,00	O. P. PGOU	8.320,00	134	Eximido	H,SA	0,87	139
MA-11-1 "Cooperativa"	4.120,00	O. P. PGOU E.D.	4.000,79	40	Eximido	I,RA,H	1	97
MA-11-5 "Doña Pilar"	17.440,00	O. P. PGOU	16.680,00	63	Eximido	RA	0,95	36
MA-11-9 "Accesos desde la costa 11-9"	1.480,00	O. P. PGOU	440	4	Eximido	RA	0,30	27
MA-11-10	14.040,00	O. P. PGOU	0	0	-	E	0	0
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	317.220,00		258.780,79	1.640,00			0,81	51,70

E*.: Equipamiento Social preferentemente, si bien el Ayuntamiento podrá promover o autorizar la construcción de viviendas unifamiliares de carácter social.

Se pasa a analizar el tratamiento pormenorizado de cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado del núcleo y las actuaciones que sobre ellas se han producido a la vista del criterio anteriormente expuesto.

MA-1.2. ZONA CENTRO

Es el núcleo antiguo cuya estructura de calles estrechas ceñidas al terreno y tipología de viviendas tradicionales se quieren proteger y mantener. Aquí se localiza el Ayuntamiento, los bancos, cafeterías y comercios que caracterizan al centro.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

- a) Normas de protección de los valores ambientales urbanos y arquitectónicos.
- b) Operación de reforma interior en el área de la calle Mar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que desarrolle los siguientes objetivos:
 - Urbanización de la calle Mar con carácter de plaza peatonal, en la que inevitablemente habrá que prever algún grado de compatibilización con los vehículos.
 - Consideración del Ayuntamiento antiguo y el mercado anejo, definiendo su uso detallado. Analizar la posibilidad de su demolición, integrando sus solares en el área libre de la futura plaza.
 - Análisis de la ordenación, reglamentación y tolerancia del tráfico rodado, en todo el área de influencia.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

Con la finalidad de dar cumplimiento a estos objetivos se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización de carácter peatonal de toda esta zona.
- Reglamentación y tolerancia del tráfico rodado, en todo el área de influencia

ACTUACIONES PENDIENTES

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona atendiendo al resto de las determinaciones establecidas para esta unidad.

MA-1.3. ZONA CENTRO

Junto con la anterior conforma el núcleo antiguo ubicado en el borde denominado La Pedreta.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

- a) Operación de reforma interior en el Camino de la Pedreta mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que desarrolle los siguientes objetivos:
- Retranqueo de la alineación en el Camino de la Pedreta y diseño del área de aparcamiento. Los propietarios deberán ceder los terrenos correspondientes, quedando compensados por el aprovechamiento obtenido en esta nueva y privilegiada fachada del pueblo.
 - Definición de las características de la edificación que completaría la manzana constituyendo esa nueva fachada del pueblo, de acuerdo con la tipología tradicional del pueblo.
 - Análisis, dimensionamiento y diseño de las conexiones peatonales Mar-Pedreta, y de la gestión urbanística para su realización. Se recomienda la posibilidad de pasajes cubiertos desarrollados en escaleras, definiendo unas áreas comerciales (que se adivinan muy interesantes). En este caso la actuación podría desarrollarse por compensación.
 - Análisis de la ordenación, reglamentación y tolerancia del tráfico rodado, en todo el área de influencia.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

Con la finalidad de dar cumplimiento a estos objetivos se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Aprobación definitiva del Plan Especial que atiende a estos objetivos en la unidad MA-1-3 tal como se especifica en los cuadros correspondientes tiene su publicación en el BOP de 2 de febrero de 2007

ACTUACIONES PENDIENTES

La ejecución de las determinaciones de ordenación fijadas en este instrumento no se han realizado.

MA-2. POZO DEL REY

Ensanche que ha asumido la construcción de unos bloques de viviendas y edificios para colegios, escala desproporcionada y tipología inadecuada, dentro de la bolsa definida por las calle Cuartel, Lobato y Cruces.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU

- El Ayuntamiento realizará un Estudio de Detalle, que analice esta zona y establezca los retoques de urbanización y determinaciones precisos para su definitiva estructuración, integrando y relacionando las diferentes tipologías y usos y caracterizando los pequeños espacios intersticiales dispersos. También deberán considerarse las relaciones y conexiones con las zonas perimetrales.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de retoque de urbanización
- Precisión y mejora de los espacios públicos, ya definidos en la ordenación pormenorizada
- Estudio de detalle sin ejecutar

ACTUACIONES PENDIENTES

- Las operaciones de retoques de urbanización, precisión y mejora de los espacios públicos ya existentes y definidos en la ordenación pormenorizada de esta zona están pendientes de materializarse a través del Estudio de detalle de toda la zona con las determinaciones y objetivos del punto anterior.

MA-3. IGLESIA

Es la zona monumental del pueblo. Aquí se agrupa la Iglesia, el interesante cementerio que próximamente quedará fuera de uso, y los edificios subsistentes de asentamientos más antiguos, a partir del camino y fuente de la Ocasión.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

- a) La Iglesia: Restauración
- b) El cementerio MA-3-2: Su conversión en espacio público abierto, conservando referencias históricas y tipológicas.
- c) Consideración del área consolidada (U.A-3-1) valorando el posible interés histórico de sus edificios, para integrarlos en la resolución de los siguientes elementos urbanos:
 - Plaza de nueva creación en la confluencia de calle Lobato y calle Cuartel en relación con la Fundación Artística que se instalará próximamente en el solar de la antigua escuela.
 - Pasaje de San Antonio
 - Plaza Romance de la Luna
 - Ampliación de la conexión entre calle Cuartel y Muro Aguilar.
- d) Terrenos del antiguo campo de fútbol, propiedad del Ayuntamiento. Viviendas sociales, o equipamientos, conformando una plaza que enmarque la Iglesia.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

Con la finalidad de dar cumplimiento a estos objetivos se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización de carácter peatonal de toda esta zona.
- Obras de urbanización de la Plaza de la Iglesia y Romance de la Luna.
- Construcción de la promoción Paso de la Ocasión para Viviendas Sociales en la unidad MA-3.3.

ACTUACIONES PENDIENTES

Traslado del Cementerio y ejecución de las áreas libres definidas en la unidad MA-3-2 para lo cual se deberá tramitar un Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

Reserva de VPO ya prevista por el planeamiento en vigor.

MA-4. ESTADIO

Ensanche Oeste surgido por la construcción del nuevo estadio y la amplia explanación realizada ante él.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

- a) El área libre central, de amplias dimensiones, con fuertes cambios de rasante, que ha de caracterizarse como plaza pública.
- b) El estadio y sus accesos.
- c) El centro polideportivo existente con piscina y varias pistas.
- d) El centro sanitario proyectado para la esquina Noreste.
- e) El compromiso y proyecto en ejecución para construcción de viviendas en la esquina Noreste.
- f) Los usos detallados admisibles en el solar del lado Norte de la plaza que se extiende hasta la carretera de Gaucín entre los dos elementos de los puntos anteriores (d y e), y que es propiedad Municipal.
- g) Usos detallados de la parcela al Oeste.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

Con la finalidad de dar cumplimiento a estos objetivos se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización de toda esta zona.
- Construcción de una promoción de 69 Viviendas Las Viñas de carácter social desarrollada en tres fases en la unidad MA-4.2.
- Construcción del Centro de Salud.
- Acondicionamiento y construcción de varios equipamientos deportivos.

ACTUACIONES PENDIENTES

Mejorar la ordenación pormenorizada actual de la zona manteniendo la reserva de VPO ya prevista por el propio PGOU'94 a través del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

MA-5. CALLE NUEVA - CAMINO DE LA OCASION

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PGOU:

Prolongación urbanización y enlace de estas dos calles, formando el borde Suroeste del núcleo.

Se realizará en una o varias operaciones de reparcelación y urbanización, gestionados por el sistema de compensación, si es posible, o en caso contrario por cooperación.

La zona se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes unidades de ejecución (Tipo B), por el Sistema de Compensación, incluyendo la parte correspondiente del Sistema Viario.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Construcción de una nueva circunvalación de la carretera A-377 formando un nuevo borde Suroeste del núcleo urbano de Manilva.
- Operaciones de Parcelación

ACTUACIONES PENDIENTES

La ordenación propuesta por el PGOU se ha visto alterada entre otros motivos por la construcción de la nueva circunvalación A-377 y el desarrollo asistemático de la edificación por lo que se entiende necesario una reordenación de estas unidades.

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

MA-6. ZONA CIRUELA- ENSANCHE EN EL COLLADO AL ESTE DEL NUCLEO.

Caracterizando a Manilva como capital del municipio se reserva la cima (la antigua fábrica de las Palmas), enclave privilegiado desde el que se divisa todo el término, para el emplazamiento de un centro institucional y administrativo, formando parte del Sistema General de Equipamientos, previsto y proporcionado en función del desarrollo máximo posible. En el entorno de este conjunto, el plan plantea una propuesta de ordenación del borde Sur del núcleo.

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PGOU:

El Ayuntamiento es ya propietario de parte de los terrenos dedicados a equipamiento y la estructura de la propiedad hace posible actuar en la zona por compensación, obteniendo el resto de ellos por cesión. La ejecución requiere las reparcelaciones y proyectos ordinarios de urbanización correspondientes.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Construcción de una nueva circunvalación de la carretera A-377 formando un nuevo borde Suroeste del núcleo urbano de Manilva.
- Operaciones de Parcelación.
- Construcción de importantes equipamientos municipales en la unidad MA-6.1:
 - Parking municipal,
 - Escuela Oficial de Música,
 - Gerencia de Urbanismo,
 - Comisaría de Policía Local,
 - Dependencias de la Radio y Televisión Local
 - Salón de Plenos
 - Estación de Bomberos
 - Centro de interpretación "Las Viñas"

ACTUACIONES PENDIENTES

La ordenación propuesta por el PGOU se ha visto alterada entre otros motivos por la construcción de la nueva circunvalación A-377 y el desarrollo asistemático de la edificación por lo que se entiende necesario una reordenación de estas unidades.

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

Completar la urbanización.

MA-7. PARQUE

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PGOU:

Esta zona comprendida entre la iglesia y el collado de ciruela, completa, conectando las dos anteriores, la estructura del borde Sur. En la vaguada central, soleada y protegida de los vientos, se emplaza el imprescindible parque urbano, que se tratará con sucesivas terrazas, paseos y ambientes adaptados a su topografía.

En el vértice Norte, una plaza, que resulta localizada en el corazón del núcleo urbano, es el elemento de transición y articulación con la trama urbana de las calles.

La ordenación ha tenido en cuenta el parcelario catastral, procurando una distribución equitativa de las cargas y beneficios. Se actuará por Cooperación, completada, si fuera preciso, con la expropiación de los terrenos del parque.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Construcción de una nueva circunvalación de la carretera A-377 formando un nuevo borde Suroeste del núcleo urbano de Manilva.
- Operaciones para la obtención de los terrenos del parque.
- Operaciones de Parcelación.
- Operaciones de Urbanización.

ACTUACIONES PENDIENTES

La ordenación propuesta por el PGOU se ha visto alterada entre otros motivos por la construcción de la nueva circunvalación A-377 y el desarrollo asistemático de la edificación por lo que se entiende necesario una reordenación de estas unidades.

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

Completar la urbanización.

MA-8. CALLE CRUCES - BORDE NORTE

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PGOU:

Se establece la ordenación y el trazado de las calles fundamentales de esta zona que se está consolidando desordenadamente. Se deberá realizar un Estudio de Detalle, que la desarrolle.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Delimitación de dos unidades de ejecución MA-8.1 y MA-8.2.
- Operaciones de Parcelación.
- Operaciones de Urbanización.

ACTUACIONES PENDIENTES

La ordenación propuesta por el PGOU se ha visto alterada por un desarrollo desordenado de la edificación por lo que se entiende necesario una reordenación de estas unidades.

Entendiendo que el Estudio de Detalle propuesto por el PGOU no es un instrumento adecuado para establecer la ordenación de toda la unidad se establece un Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

Completar la urbanización.

MA-10. CAMINO DEL PEÑONCILLO

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Esta zona recoge la hilera de casas surgidas en el lado Sur del camino, que marca la tendencia del crecimiento hacia la costa, caracterizándolo como vía urbana y alejando estas tensiones de la carretera comarcal.

Se asume la ordenación en viviendas unifamiliares aisladas. Se establece una mayor anchura para el vial y se declaran fuera de ordenación los usos industriales existentes (taller de mecánica de automóviles). Se completa su dotación de servicios.

La parcela 10-4 está sujeta a protección paisajística, la construcción deberá mantenerse por debajo de la rasante de la calle y no entorpecer la vista panorámica.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Parcelación.
- Operaciones de Urbanización.

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización.

La ordenación propuesta por el PGOU se ha visto alterada entre otros motivos por la construcción de la nueva circunvalación A-377 y el desarrollo asistemático de la edificación por lo que se entiende necesario una reordenación de estas unidades.

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

MA-11. ACCESO DESDE LA COSTA

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Esta zona, limitada por el camino del Peñoncillo y el camino de Estepona, comprende el área en que confluyen estos dos caminos y la carretera de la costa, formando un complejo nudo de circulaciones en un suelo de difícil topografía.

En la zona está ubicado un depósito de agua de la red municipal. También las instalaciones industriales de la cooperativa de viñadores, cuyo uso debiera trasladarse en el futuro a la zona industrial. Al Noreste de la carretera existen dos urbanizaciones donde se deberán realizar las siguientes intervenciones:

- a) Sistema Viario
 - Análisis y solución detallada del tramo correspondiente de la carretera de Sabinillas y la variante de circunvalación del núcleo.
 - Resolución de enlaces y nudo de acceso a Manilva.
 - Enlace con el camino de Estepona y tratamiento de este.
- b) Ordenación del suelo restante, integrando la edificación existente.
 - Localización de espacio para aparcamientos, y para áreas libres de uso público, proporcionado al aprovechamiento.
 - Dotación de servicios urbanos y proyecto de urbanización correspondiente.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Parcelación.
- Operaciones de Urbanización.
- Operaciones de Edificación
- Estudio Detalle de la unidad de ejecución MA-11-1

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización.

La ordenación propuesta por el PGOU se ha visto alterada entre otros motivos por la construcción de la nueva circunvalación A-377 y el desarrollo asistemático de la edificación por lo que se entiende necesario una reordenación de estas unidades.

Las Unidades de Ejecución, MA-11-5, MA-11-9 y MA-11-10 se encuentran aún en ejecución como unidades de ejecución Tipo B, debiendo atender a las determinación establecidas en esta ficha

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de estas unidades de ejecución con las determinaciones establecidas en el Plan General.

B.2. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL NÚCLEO URBANO DE SABINILLAS

Atendiendo a los criterios aprobados en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del núcleo autóctono de Sabinillas tienen las siguientes determinaciones.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
SA-2 "Casas de la Colonia" sur	6.400,00	O. P. PGOU ED	4.800,00	48	Eximido	R	0,75	75
SA-3 "La Colonia Infantil"	68.300,00	P. ESPECIAL	47.810,00	177	Eximido	RT	0,70	26
SA-4 "Casas de la Colonia" norte	10.100,00	O. P. PGOU ED	16.200,00	162	Eximido	R	1,60	160
SA-15-A "Madrona A"	14.200,00	O. P. PGOU	17.040,00	124	Eximido	R	1,20	87
SA-15-B "Madrona B"	13.000,00	O. P. PGOU	15.600,00	175	Eximido	R	1,20	134
SA-19 "Finca M ^a Teresa"	47.600,00	O. P. PGOU	14.280,00	158	Eximido	R	0,30	33
SA-21 "Sabinillas Park"	8.200,00	O. P. PGOU	8.200,00	0	Eximido	T	1,00	0
TOTAL NUCLEO	167.800,00		123.930,00	844			0,73	50,29
SUELOS URBANIZABLES EN EJECUCIÓN								
SA-U-4 Maicandil, Arroyo de las uvas"	225.000,00	Ap. Def. PPO	132.571,72	1.105	30 % VPO	RA	0,60	50
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLES EN ENJECUCIÓN	392.800,00		256.510,72	1.949			0,65	49,61

Se pasa a analizar el tratamiento pormenorizado de cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado del núcleo y las actuaciones que sobre ellas se han producido a la vista del criterio anteriormente expuesto.

SA-2. CASAS DE LA COLONIA SUR.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

El Plan prevé una unidad de ejecución tipo A para reordenar volúmenes, declarando fuera de ordenación la edificación existente con el objetivo de ensanchar la calle que atraviesa la unidad.

Se realizará un Estudio de Detalle que reagrupe el volumen existente, ampliando las dimensiones del viario y estableciendo conexiones proporcionadas con las zonas colindantes.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Sin Ejecutar

ACTUACIONES PENDIENTES

- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Cesión de Viales y Áreas Libres.

AFECCIONES

- La Edificación actual se declara fuera de ordenación.

SA-3. TERRENOS DE LA COLONIA INFANTIL DE VACACIONES

SUPERFICIE: 6,83 Has
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,70 m²/m²

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Se reordena la zona con los siguientes objetivos:

- a) Incorporar a la estructura urbana estos terrenos, abriendo al uso público gran parte de sus áreas libres y zona verdes.
- b) Consolidar el uso característico de equipamiento público o privado (incluido el uso hotelero y comercial) manteniendo las instituciones de la Colonia de Vacaciones y la Residencia de ancianos.
- c) Se tolera el uso residencial.
- d) Se dará algún uso público, cultural o social al edificio residencia del Director de la Colonia.
- e) Se declaran fuera de ordenación las torres de 10 plantas de altura, que en el futuro se reducirá a 5.

La actuación se realizará mediante un Estudio de Detalle, que desarrolle estos elementos, y los proyectos necesarios para ejecutar la urbanización. Se actuará por compensación.

Las cesiones de viales y áreas libres son proporcionadas a su inclusión en el núcleo urbano. Es preciso tener en cuenta el aprovechamiento acumulado en las torres de apartamentos construidas en las parcelas colindantes.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Sin ejecutar

ACTUACIONES PENDIENTES

Entendiendo que el Estudio de Detalle propuesto por el PGOU no es un instrumento adecuado para establecer la ordenación de toda la unidad se establece un Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

Además se atenderá a las siguientes determinaciones, en cuanto a usos e intensidad sobre la parcelación establecida por el Plan General de Ordenación.

SA-3.1. Si la entidad propietaria de los terrenos cambiara la finalidad social a que los destina, podrá admitirse el uso residencial extensivo

Edificabilidad Bruta: 0,66 m²/m² = 2 m³/m².
Edificabilidad Máxima: 10.533,5 m².
Capacidad Máxima en vivienda: 105.
Altura máxima: 3 plantas, media dos plantas.

SA-3.2 y SA-3.8. Si se procede a su sustitución, el volumen existente se ubicará a la parcela 3.2 con una altura máxima de dos plantas.

SA-3.4. Equipamiento privado (Zona Colmatada).

SA-3.5. Equipamiento religioso (Zona Colmatada).

SA-3.7. Zona Verde pública con uso deportivo tolerado.

SA-3.9. Parque urbano.

SA-3.10. Aparcamiento público.

Sistema de Actuación: Compensación.

SA-4. CASAS DE LA COLONIA NORTE.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

El Plan prevé una unidad de ejecución tipo A para reordenar volúmenes, con el objetivo de ensanchar la calle virgen de África que da salida a la A-7 y dotar de más aéreas libres.

A los espacios libres restantes se les asigna uso de áreas libres o zonas verdes.

Se realizará un Estudio de Detalle que reagrupe el volumen existente, ampliando las dimensiones del viario y estableciendo conexiones proporcionadas con las zonas colindantes.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Sin Ejecutar

ACTUACIONES PENDIENTES

- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Cesión de Viales y Áreas Libres.

SA-15. MADRONA

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Esta zona está ya consolidada en gran parte, condicionando su ordenación en cuanto a tipología y usos de la edificación: bloques aislados de 4 plantas, con bajos comerciales y oficinas en las plantas bajas.

El Plan asume esta realidad repitiendo el mismo tipo sobre todo el área, y lo integra peatonalizando las calles intermedias para constituir un área comercial. La esquina se marca con una plaza pública. El amplio vial al Oeste, acaba de delimitar y definir el área.

La distribución de volúmenes se apoya en la distribución de la propiedad del suelo para facilitar el desarrollo del Sistema de Compensación.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Parcelación.
- Delimitación de unidades de ejecución en SA-15.A Y SA-15.B
- Operaciones de Urbanización.
- Estudio de Detalle SA-15B aprobado definitivamente 07/07/2004 (BOP 02/08/2004)

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización.

Culminar las cesiones obligatorias.

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona SA-15A con las determinaciones establecidas en el Plan General.

UNIDAD DE EJECUCION SA-15 (TIPO B)

SUPERFICIE:	2,73 Ha.
EDIFICABILIDAD BRUTA:	1,2 m ² /m ² .
USOS CARACTERISTICOS:	60 %. Residencial.
USOS COMPLEMENTARIOS:	40 %. Equipamiento comercial y terciario, público o privado.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION:	Exenta.
ALTURA MAXIMA:	4 plantas. 5 plantas en bloques de fachada a carretera de Manilva.
ACTUACIONES:	Reparcelación. Cesiones y Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

SA-19. VIÑA MARÍA TERESA

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Este Plan modifica el plan parcial aprobado, y sin ejecutar, para integrarlo en la estructura urbana del entorno mediante las siguientes actuaciones:

- Respeto de la zona de protección en la carretera de Manilva y previsiones para su ensanchamiento.
- Conexión del viario con las calles principales que acometen al sector.
- Localización de las zonas verdes en las áreas naturalmente húmedas: Canal de riego y vaguada que desagua en él.
- Agrupación de las áreas de equipamiento con las del sector colindante.
- Protección y asignación del uso de equipamiento a la casa Villa Matilde, pintoresco chalet arabizante, que fue residencia de Blas Infante.
- El uso característico es residencial, de baja densidad. En la fachada a carretera se localiza una instalación comercial.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Esta unidad se desarrolla mediante un proyecto de obras único para todo el ámbito, denominado Reformado de Proyecto Básico de Viviendas, Locales y Garajes en la Finca "María Teresa" según el Expediente 129LO/98 aprobado en la Comisión de Gobierno de 16.06.98 para las obras de edificación y urbanización definidas en el proyecto. Las cesiones dotacionales se han producido mediante protocolo notarial, habiendo sido aceptadas por el Ayuntamiento pleno

ACTUACIONES PENDIENTES

Existen contradicciones entre el proyecto unitario tramitado y la ordenación establecida por el PGOU, que deberán aclararse con el correspondiente Plan Especial.

AFECCIONES

Protección y cesión del edificio Villa Matilde. Edificio de Interés.

SA-21. SABINILLAS PARK

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Pequeño núcleo de servicios surgido en relación con la carretera, coherentemente con los criterios de este Plan.

Se establece la apertura del viario de acceso al sector de suelo que se desarrollará tras él.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Edificación y desarrollo de Actividad Terciaria.
- Operaciones de Urbanización.

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización.

Culminar las cesiones obligatorias.

Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en el Plan General.

B.3. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL CASTILLO DE LA DUQUESA

Atendiendo a los criterios expuestos en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del área turística del Castillo de la Duquesa quedan afectadas con las siguientes determinaciones.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CD-1-3 "El Castillo-3"	11.840,00	O. P. PGOU P.E.BIC	0	0	Eximido	E	0,00	0
CD-1-4 "El Castillo-4"	4.320,00	O. P. PGOU P.E.BIC	6.000,00	60	Eximido	ES VPO	1,39	139
CD-2 "El Hacho"	1.448.200,00	O. P. PGOU	434.460,00	3.930	Eximido	RT	0,30	27
CD-3 "Los Hidalgos"	380.300,00	O. P. PGOU	187.224,00	1.280	Eximido	RT	0,49	34
CD-5 "Camping Chullera"	27.400,00	O. P. PGOU P. ESPECIAL	8.220,00	82	Eximido	RT	0,30	29
TOTAL NUCLEO	1.872.060,00		635.904,00	5.352			0,33	28,58
SUELOS URBANIZABLES EN EJECUCIÓN								
CD-U-3-1	39.041,00	Ap. Def. PPO	16.836,00	113	Eximido	RT	0,43	29
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLES EN ENJECUCIÓN	1.911.101,00		652.740,00	5.465			0,34	28,59

CD-U-3. La Vizcarronda- Pizarra. El Sector CD-U-3 es un sector discontinuo, CD-U-3-1 (desarrollado) y CD-U-3-2 (no desarrollado). La Innovación no dividió en dos Unidades de Gestión; por tanto, se modifica su clasificación y se considera la totalidad del Sector como Suelo Urbanizable Ordenado.

Se pasa a analizar el tratamiento pormenorizado de cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado del núcleo y las actuaciones que sobre ellas se han producido a la vista del criterio anteriormente expuesto.

CD-1. NÚCLEO AUTÓCTONO DEL CASTILLO

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

CD-1-3: Restauración y uso adecuado del Castillo de la Duquesa. Tratamiento del yacimiento romano, definiendo un posible parque arqueológico, conjuntamente con el Castillo-monumento.

CD-1-4: Calificación como equipamiento de parcela de terrenos entre el núcleo y la carretera, apoyada en el arroyo del Estanquillo.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Sin Ejecutar.
- Tramitación del Plan Especial del BIC con aprobación provisional 19/02/2009 y publicado BOP 19/03/2009

ACTUACIONES PENDIENTES

Las Unidades de Ejecución CD-1-3, CD-1-4, se encuentran aún en ejecución como unidades de ejecución Asistemáticas, debiendo atender a las determinación establecidas en esta ficha.

Falta de Aprobación definitiva del Plan Especial del BIC, incluyendo las obras de urbanización que sean precisas.

CD-2. EL HACHO

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

La ordenación asume el PPO modificado en ejecución con las correcciones establecidas en Plan General y posteriores innovaciones.

El viario principal se conecta con el camino de la Vizcarronda, integrándose en el sistema municipal.

La parcela que ocupa el vértice definido por el arroyo de la Peñuela y la carretera nacional, al Oeste de ésta, se clasifica como no urbanizable con protección del uso agrícola. Su aprovechamiento anterior que se destinaba a obras de utilidad social se trasvasa a la parcela de equipamientos establecida junto al núcleo de El Castillo. (CD-1-4).

La cesión, accesibilidad y puesta en uso de la zona verde pública de la cima del Monte Hacho debe ejecutarse en el primer bienio.

Se establecen protecciones para las áreas arqueológicas detectadas.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Parcelación y Ejecución de la Edificación.
- Operaciones de Urbanización y Cesión parcial de zonas verdes.
- Tramitación de Modificación de Elementos

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización de las zonas verdes (incumplimiento del plazo previsto).

Completar las cesiones de la zona verde pública de la cima del Monte Hacho. (Incumplimiento del plazo previsto)

Tratamiento y puesta en uso de la zona verde de la cima del monte hacho.

AFECCIONES

Ley de Costas: Zona de protección 20m. Zona de influencia 500m.

Ley de Carreteras: Protección A-7 (25 m. a cada lado de la calzada)

Vía pecuaria: permuta y adaptación

Protección de cauces: Ley de Aguas y zonas verdes de este PGOU

Protección Arqueológica: Yacimientos arqueológicos nº 4, 5 y 6 de este PGOU

CD-3. LOS HIDALGOS

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Deberá tramitarse un Plan Especial de Reforma Interior y Adaptación a este Plan General, que recoja los siguientes aspectos, ajustándolos a las determinaciones de este PGOU.

- 1) Definición de la zona verde en la ribera del arroyo del Estanquillo, con tratamiento según las determinaciones de este PGOU para el Sistema de Áreas Libres.
- 2) Protección de zonas arqueológicas detectadas en la fuente del Estanquillo y en la cima del cerro Terán.
- 3) Reordenación de la zona costera, incluyendo la zona verde del arroyo del Estanquillo, y el tramo correspondiente del paseo marítimo municipal.
- 4) Ampliación por la zona Oeste manteniendo la misma estructura.
- 5) Redistribución del aprovechamiento de modo que en ninguna parcela se sobrepase la edificabilidad neta de 1 m²/m².
- 6) Emplazamiento de suelo para equipamientos y cesiones al Ayuntamiento.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Aprobación definitiva del Plan Especial por la Comisión Provincial el 28.06.00.
- Operaciones de Urbanización y desarrollo de Edificación.
- Operaciones de Cesión.

ACTUACIONES PENDIENTES

Operaciones de mejora y refuerzo de la urbanización.

CD-5. CAMPING CHULLERA III

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Se le asigna el mismo uso actual de Camping.

Incluye en su ámbito la torre de la Duquesa, resto arquitectónico del siglo XVII para el que se establecen normas de protección.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CASTILLO	CD
AREA DE ACTUACION	CAMPING CHULLERA III UNIDAD DE EJECUCION (A)	CD-5 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	2,74	
USOS	Camping. Hotelero. Residencial.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,3 m2/m2. TECHO EDIFICABLE T (m2): 8.022.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta	EE
OBJETIVOS	Mantener el uso de camping y los complementarios que sólo podrá ser sustituido por el hotelero.	
INSTRUMENTO	Aplicación del P.G.O. PLAN ESPECIAL	
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Protección arqueológica de la torre de la Duquesa. Yacimiento N1 5. LEY DE COSTAS: Zona de protección 100 m. Zona de influencia 500 m. LEY DE CARRETERAS: Protección C.N. 340. LEY DE AGUAS: Protección de cauces. Zonas verdes de P.G.O.		

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Reforma, Acondicionamiento y Mejora del uso actual.

ACTUACIONES PENDIENTES

Posibilidad de desarrollo con el uso Hotelero y Residencial definidos por el PGOU. Por lo que en caso de sustitución del uso actual de camping se deberá tramitar Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona con las determinaciones establecidas en la ficha en vigor.

B.4. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ALCORRÍN.

Atendiendo a los criterios expuestos en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del área turística de Alcorrín quedan afectadas con las siguientes determinaciones.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
AL-2 "Princesa Kristina"	348.306,00	O. P. PGOU	142.100,21	888	Eximido	RT	0,41	25
AL-3 "Hacienda Guadalupe"	338.600,00	O. P. PGOU	122.361,00	766	Eximido	RT	0,36	23
AL-5 "Camping Chullera II"	33.700,00	O. P. PGOU P. ESPECIAL	10.110,00	100	Eximido	RT	0,30	30
AL-6-1 "Franja Costera"	20.000,00	O. P. PGOU	6.600,00	40	Eximido	RT	0,33	20
AL-6-2 "Franja Costera"	8.250,00	O. P. PGOU	2.722,50	16	Eximido	RT	0,33	20
AL-6-3 "Franja Costera"	9.580,00	O. P. PGOU	3.161,40	19	Eximido	RT	0,33	20
AL-6-4 "Franja Costera"	29.125,00	O. P. PGOU	9.611,25	58	Eximido	RT	0,33	20
AL-6-5 "Franja Costera"	18.750,00	O. P. PGOU	6.187,50	38	Eximido	RT	0,33	20
AL-6-6	21.500,00	O. P. PGOU	7.095,00	43	Eximido	RT	0,33	20
AL-6-7	43.000,00	O. P. PGOU	14.190,00	86	Eximido	RT	0,33	20
AL-8-1 "Aldea Hills"	21.075,00	O. P. PGOU	6.610,00	66	ES, VPO	E	0,31	31
AL-8-2 "Aldea Hills"	30.554,00	O. P. PGOU	12.684,00	126	ES, VPO	E	0,42	41
AL-8-3 "Aldea Hills"	30.744,00	O. P. PGOU	21.789,00	217	Eximido	RT	0,71	71
AL-8-4 "Aldea Hills"	22.594,00	O. P. PGOU	13.579,00	135	Eximido	RT	0,60	60
AL-8-5 "Aldea Hills"	16.392,00	O. P. PGOU	11.282,00	112	Eximido	RT	0,69	68
AL-8-6 "Aldea Hills"	5.869,00	O. P. PGOU	5.869,00	58	Eximido	RT	0,57	99
TOTAL NÚCLEO	998.039,00		393.428,19	2.768			0,39	27,73
SUELOS URBANIZABLES EN EJECUCIÓN								
AL-U-3A "Camino de Martagina"	86.800,00	Ap. Def. PPO	28.644,00	217	Eximido	RM	0,33	25
AL-U-4 "Jardines de Manilva"	205.000,00	Ap. Def. PPO	67.938,73	515	Eximido	RM	0,33	25
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLES EN EJECUCIÓN	1.289.839,00		492.534,59	3.500			0,38	27,13

Se pasa a analizar el tratamiento pormenorizado de cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado del núcleo y las actuaciones que sobre ellas se han producido a la vista del criterio anteriormente expuesto.

AL-2. PRINCESA KRISTINA

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Situado en la Loma de Miraflores forma parte de uno de los tres ejes de penetración perpendiculares al mar justo en el centro de la costa manilveña junto con los planes parciales de Hacienda Guadalupe, Jardín Tropical y apartamentos La Duquesa.

Se asume la ordenación del PP vigente, con las siguientes modificaciones:

- Protección de las zonas arboladas que quedan en su parte costera.
- Construcción del tramo correspondiente del paseo marítimo municipal.

En la zona del interior se amplía su delimitación con dos extensiones:

- 1) Una junto a la carretera, que era en gran parte zona de afección de autovía. Se establece su viario, aprovechamiento y uso.
- 2) La segunda, es el entorno de un cerro pequeño en la desembocadura del Indiano, hito de interés ambiental, destinado a acoger una instalación hotelera, de la que carece esta área.

Para ambas se determina el viario, aprovechamiento, uso y ordenanzas. Para cada una de ellas se establece que, caso de no ejecutarse en una sola actuación que incluya su urbanización y edificación, deberá desarrollarse mediante Estudio de Detalle, proyecto de urbanización y reparcelación.

Conexiones del viario con la urbanización contigua, Hacienda Guadalupe.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Desarrollo urbanístico y edificatorio de toda la zona.

ACTUACIONES PENDIENTES

- Cesión parcial del viario.
- Conexiones del viario con la urbanización contigua, Hacienda Guadalupe.

AL- 3. HACIENDA GUADALUPE

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Se asume la ordenación con las siguientes modificaciones.

Desafección de la zona de reserva de autovía, que se incorpora al suelo urbano con viario, uso, aprovechamiento y ordenanzas determinadas.

Conexiones del viario con las dos urbanizaciones colindantes: Princesa Kristina y Jardín Tropical.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Operaciones de Reforma, Acondicionamiento y Mejora del uso actual.

ACTUACIONES PENDIENTES

- Completar urbanización y cesiones (zonas verdes no ejecutadas).
- Conexiones del viario con las dos urbanizaciones colindantes: Princesa Kristina y Jardín Tropical.

AL- 5. CAMPING CHULLERA II

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Se consolida el uso existente, con las reservas pertinentes sobre su compatibilidad en la zona de 100 m. de protección de costas.

Trazado del tramo correspondiente del Paseo Marítimo Municipal.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	CAMPING CHULLERA II UNIDAD DE EJECUCION (A)	AL-5 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	3,37	
USOS	CARACTERISTICOS: Camping. Hotelero. Residencial.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,3 m2/m2. TECHO EDIFICABLE T (m2): 10.110.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta.	EE
INSTRUMENTO	Aplicación del P.G.O.U, Plan Especial o Estudio de Detalle , si se produce el cambio de uso.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Ley de Costas: Zona de protección 100 m. Zona de influencia 500 m. Ley de Carreteras: Protección C.N. 340.		
DETERMINACIONES: Si se produce alguna edificación habrá de tramitarse previamente un Plan Especial en que quede resuelta la organización del área en cuanto a viario y ordenación de volúmenes.		

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Desarrollo urbanístico y edificatorio de toda la zona.

ACTUACIONES PENDIENTES

- Cesión parcial del viario y zonas verdes (no ejecutadas).

Posibilidad de desarrollo con el uso Hotelero y Residencial definidos por el PGOU. Por lo que en caso de sustitución del uso actual de camping se deberá tramitar un Plan Especial de Reforma Interior para definir con exactitud la ordenación pormenorizada de la zona.

AL- 6. DUQUESA ALTA SUR

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Se estructura en dirección N-S, con la carretera al Oeste y el Paseo Marítimo que se traza junto a la playa, en continuidad con toda la costa.

Se delimita la zona de protección de costas, de 100 m.

Se propone un viario transversal adaptado al plano parcelario.

Si los propietarios conjuntamente, o los que representen el 60% de la superficie opta por otro planteamiento, pueden tramitar un PERI para toda el área.

Cada una de las parcelas definidas por este PGOU deberá realizar en una sola actuación su urbanización y edificación. En caso contrario se deberá tramitar previamente Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Desarrollo urbanístico y edificatorio parcial de la zona según la ordenación establecida en el PGOU.

ACTUACIONES PENDIENTES

- Cesión parcial del viario y áreas libres y equipamiento.
- Proyecto de obras de urbanización de todos los elementos incluidos en la actuación hasta conectar con el sistema correspondiente.
- Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación sobre toda la parcela edificable: Cada unidad podrá edificar en su parcela edificable la construcción correspondiente a la edificabilidad total de la parcela bruta (1 m³/m² incluidos viales y suelos de cesión) sin sobrepasar el máximo de un metro cuadrado de construcción por metro cuadrado de parcela neta.
- Ejecución de las obras de urbanización y posteriormente, obras de edificación (o simultáneamente, con las condiciones establecidas por la Ley del suelo). El sistema de actuación es el de Compensación dentro de cada una de las unidades. Si se desarrollaran conjuntamente dos o más de estas unidades de ejecución, la edificabilidad total podrá distribuirse indistintamente entre las parcelas edificables, siempre que se cumplan los índices máximos establecidos en la ficha.

AFECCIONES

- Ley de Costas: Accesos y aparcamientos. Zona de servidumbre de protección: 100 m. a partir de la línea de deslinde de zona Marítimo-Terrestre.
- Zona de Influencia: Hasta 500 m. del citado deslinde.
- Ley de Carreteras: Zona de dominio público: 3 m. a partir del borde inferior de la explanación. Zona de servidumbre: 8 m. a partir de la anterior. Zona de no edificación: 25 m. a ambos lados de los bordes de la calzada. Zona de afección: 50 m. a ambos lados de los bordes de la calzada. Protección de zonas arboladas. Construcción del tramo correspondiente de Paseo Marítimo.

AL- 8. ALDEA HILLS - LOMA BLANCA.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Se asume la ordenación en ejecución, correspondiente al PPO en tramitación, que en su momento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, y deberá ser completada con la construcción del tramo correspondiente del paseo marítimo que establece este PGOU.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Desarrollo urbanístico y edificatorio parcial de la zona según la ordenación establecida en el PGOU y Estudio de Detalle tramitado.

ACTUACIONES PENDIENTES

- Las parcelas (AL-8-1 y AL-8-2) son de cesión al Ayuntamiento, que las destinará al equipamiento que estime adecuado (se incluye las viviendas sociales) con una edificabilidad de 1 m²/m² sobre parcela neta.
- Los propietarios cederán también al Ayuntamiento las parcelas A y B, localizadas en la zona AL-7.

AFECCIONES

- Ley de Costas: Zona de Influencia.
- Ley de Carreteras: Zonas de protección.
- Esta zona se desarrollará mediante las unidades de ejecución del cuadro adjunto, para cada una de las cuales será preciso realizar un Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación extendido al total de su superficie incluyendo las obras de urbanización que sean precisas.

B.5. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CHULLERA

Atendiendo a los criterios expuestos en documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del área turística de Chullera quedan afectadas con las siguientes determinaciones.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CH-1 "Playa Paraiso"	77.200,00	O. P. PGOU P. ESPECIAL	25.142,00	400	Eximido	RT	0,33	52
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	77.200,00		25.142,00	400			0,33	52

Se pasa a analizar el tratamiento pormenorizado de cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado del núcleo y las actuaciones que sobre ellas se han producido a la vista del criterio anteriormente expuesto.

CH- 1. PLAYA PARAISO.

DETERMINACIONES Y OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU:

Plan Parcial consolidado cuya ejecución ha sufrido modificaciones con respecto al documento aprobado. Presenta también problemas de déficit en espacios para equipamiento social y aparcamiento, así como en capacidad de almacenamiento de agua. Se asume la ordenación correspondiente al PPO aprobado y que deberá ser modificado según las determinaciones específicas para el Plan Especial de Reforma Interior.

RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Desarrollo urbanístico y edificatorio parcial de la zona según la ordenación establecida en el PGOU.

ACTUACIONES PENDIENTES

Se deberá tramitar un Plan Especial de Reforma con las siguientes determinaciones:

- Modificación de las ordenanzas de edificación del PP para que se puedan legalizar las reformas, hechas ya en un alto porcentaje de las viviendas, así como que sea posible hacerlas en el resto.
- Modificar el uso y edificabilidad de la fase IV (parcela hotelera) convirtiéndola en un aparcamiento público con acceso directo a la playa.
- Prolongar el paseo marítimo peatonal que recorrerá todo el litoral del Término Municipal, conectándolo con el aparcamiento al que se refiere el punto anterior.
- Trasladar a otras parcelas o espacios libres de la urbanización la edificabilidad que se suprime de la fase IV, dándole uso de equipamiento que se dedicará a la construcción de garajes al servicio de los residentes, más, edificación secundaria para administración y oficinas, correos, teléfonos, almacenes y locales para el personal laboral, botiquín, etc...
- Emplazamiento y construcción de un aljibe con capacidad mínima de 2.000m³
- Ordenación en relación con el acceso público a las playas y los requerimientos de aparcamiento público según la Ley de Costas.

AFECCIONES

- Ley de Costas: Zona de protección (20m) y de Influencia.
- Ley de Carreteras: Protección y afección de la A-7

B.6. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE HONDA CAVADA.

Atendiendo a los criterios aprobados en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del núcleo urbano de Honda Cavada quedan afectadas con las siguientes determinaciones.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
OC-2 "Honda Cavada"	46.000,00	PE	15.180,00	46	MIN 30 %	RT	0,33	10
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	46.000,00						0,33	10

OC- 2. HONDA CAVADA.

Al lado Oeste queda la parte interior del término con grandes áreas sin aprovechamiento y el pequeño núcleo urbano de Honda Cavada en la zona fértil del extremo vértice SO.

Para el núcleo urbano de Honda Cavada, la ordenación que se realiza consiste en la delimitación del suelo urbano, estableciendo las normas de aprovechamiento y edificación correspondientes y la prescripción de un proyecto de dotación de servicios urbanos, en prolongación a los de El Secadero

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: HONDA CAVADA	OC
AREA DE ACTUACION	TERRENOS JUNTO AL NUCLEO URBANO DE HONDA CAVADA UNIDAD DE EJECUCION (A) CALLE BENITO	OC-2 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	4,60	
USOS	CARACTERÍSTICOS: Vivienda Unifamiliar. TOLERADOS: Comercial y Complementarios.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,33 m ² /m ² . TECHO EDIFICABLE T(m ²): 15.330. VIVIENDAS: 46.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta. PARCELA MINIMA: 300 m ² . FACHADA MINIMA: 10 m. EDIFIC. SOBRE PARCELA NETA: 0,7 m ² /m ² .	EE
OBJETIVOS	Disponer suelo para la ampliación del núcleo existente.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.	CM
CESIONES DE SUELO MINIMAS	Se deberá cumplir con las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA y los establecidos en el PGOU: VIARIO Y APARCAMIENTOS ZONA VERDE PUBLICA: 10.000 m ² . EQUIPAMIENTO: Parcela de 5.000 m ² . EDIFICABILIDAD: 0,5 m ² /m ² . ORDENANZAS: Las adecuadas para el uso a que se destine.	
CESIONES DE APROVECHAM.	3.285 m ² de suelo edificable para uso residencial y 2.299,5 m ² de edificabilidad para el mismo uso.	
GESTION	Estudio de Detalle. Cesiones. Proyecto de Obras de Urbanización y ejecución de estas.	
INVERSIONES	PEDI	
RESERVA DE VPO	MIN. 30 % DE VPO.	
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Viario del P.G.O.: La calle habrá de desarrollarse con anchura mínima de 20 m. entre líneas de fachada.		

C. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

En este apartado se tuvo en cuenta en el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA de las reglas establecidas en las siguientes disposiciones de la LOUA:

Disposición Transitoria Primera, Régimen Urbanístico, y valoraciones de suelo

1.1^a.b): Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

1.2^a.b): Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

Disposición Transitoria Tercera, Planes e instrumentos en curso de ejecución

1. Los Planes en curso de ejecución podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones dentro de los plazos en ellos establecidos o, en su defecto, de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley y, salvo que se declare el incumplimiento de las referidas previsiones, conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

2. El incumplimiento previsto en el apartado anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del Plan correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

Disposición Transitoria Cuarta, Planes e instrumentos en curso de aprobación.

1. Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenida en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

Los Suelos Urbanizables Sectorizados afectados por esta disposición se asimilan por tanto a suelos que cuentan con ordenación pormenorizada siempre y cuando se culmine con la aprobación definitiva del instrumento en trámite y se incluyen en este punto.

Tanto los suelos que cuentan con aprobación definitiva y no hayan alcanzado la completa materialización de sus previsiones dentro de los plazos en ellos establecidos como los que cuentan con algún tipo de aprobación y no culminen el trámite previsto son susceptibles de caducidad o anulación del instrumento correspondiente en cuyo caso deberán iniciar de nuevo el trámite y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en la LOUA.

C.1. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE SABINILLAS.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
SA-U-3 "Peñoncillo"	71.300,00	Ap. Def. PPO	26.435,68	160	Eximido	RT	0,33	20
SA-U-4 Maicandil, Arroyo de las uvas"	225.000,00	Ap. Def. PPO	132.571,72	1.105	30% VPO	RA	0,60	50
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	296.300,00		159.007,40	1.265			0,53	42,7

SA-U-3. PEÑONCILLO.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	Núcleos Autóctonos: SAN LUIS DE SABINILLAS	
SECTOR	EL PEÑONCILLO	
SUPERFICIE(Ha)	7,13	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. TOLERADOS: Hotelero, Deportivo.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 23.529. VIVIENDAS: 142.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	
APROVECH. (en m2 construcción)	A. MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 23.529. MAXIMO APROPIABLE (90 %): 21.176. CESIONES MINIMAS (10 %):2.353.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.(*)		
INVERSIONES: PEDI		
OBJETIVOS		
<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo residencial en baja densidad, asumiendo propuestas de actuación de la iniciativa privada. - Establecer como eje de conexión del desarrollo Manilva-Sabinillas la carretera del Peñoncillo, con menos incidencia en los viñedos que la actual carretera de Manilva. 		
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> • Viario del P.G.O. • Tratamiento de "El Peñoncillo" como zona de uso público, valorando sus capacidades paisajísticas. • Cesión de terrenos y construcción de un depósito de agua con capacidad de l. para integrarse en la red municipal. • Tipología de edificación: Ordenación Libre. • La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		
(*) El P.P.O. habrá de recoger una parcela de cesión al Ayuntamiento para ubicación de un depósito de agua con las dimensiones y localización establecidas en convenio urbanístico suscrito.		

SA-U-4. MAICANDIL, ARROYO DE LAS UVAS

Esta zona está ya consolidada en gran parte, conduciendo su ordenación en cuanto a tipología y usos de la edificación a bloques aislados de 4 plantas con uso residencial y hotelero.

El desarrollo de este suelo urbanizable no programado viene a consolidar una nueva área de centralidad del núcleo de sabinillas concentrando tanto un gran número de actividades comerciales como equipamientos públicos.

El planeamiento de desarrollo de este sector se ha tramitado a la vista de la LOUA e incluye el 30 % de reserva de VPO.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Se han completado los trámites del planeamiento urbanístico.
- Se han completado los trámites de reparcelación.
- Operaciones de Urbanización.

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización.

Ordenanzas Edificación según Plan Parcial de Ordenación.

C.2. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL CASTILLO DE LA DUQUESA.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CD-U-1 "Manilva Nuevo Golf"	640.600,00	Ap. Def. PPO	211.398,00	1.599	Eximido	RD	0,33	25
CD-U-3 "La Vizcarronda - La Pizarra"	55.700,00	Ap. Def. PPO	18.381,00	122	Eximido	RT	0,33	22
CD-U-5 "Pedraza"	1.037.700,00	Ap. Def. PPO	329.619,00	2.497	Eximido	RD	0,33	25
CD-U-7 "El Madroñal"	360.380,00	Ap. Def. PPO	118.925,00	721	Eximido	RT	0,33	20
CD-U-8 "Cerro Luis"	962.000,00	Ap. Def. PPO	317.460,00	1.924	Eximido	RT	0,33	20
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	3.056.380,00		995.783,00	6.863			0,33	22,45

CD-U-1. MANILVA NEW GOLF

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION

ÁMBITO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SECTOR DE PLANEAMIENTO

AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	NUEVO GOLF DE MANILVA (MANILVA NEW GOLF)	CDU-1
SUPERFICIE (Ha)	64,06	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero y compatibles. El 100% de la edificabilidad podrá destinarse al uso Residencial Intensivo.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m ² /m ² . DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 67 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 211.398. VIVIENDAS: 1.601	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m ² construcción)	A.MEDIO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 211.398. MAXIMO APROPIABLE (90 %): 190.258. CESIONES MINIMAS (10 %): 21.140.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES:	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La actuación incluirá un Campo de Golf, ocupando al menos el 30 % de la superficie del sector. 		

CD-U-3. LA VIZCARRONDA – LA PIZARRA

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	LA VIZCARRONDA - LA PIZARRA (SECTOR DISCONTINUO)	CDU-3
SUPERFICIE(Ha)	5,57	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación (DISTINGUE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN)	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, hotelero, comercial y los compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 22 Viv/Ha. 80 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 18.381. VIVIENDAS: 122.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 18.381. MAXIMO APROPIABLE (90 %):16.543. CESIONES MINIMAS (10 %):1.838.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES:	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Protección y conservación del edificio de la Vizcarronda y su entorno. Las cesiones de suelo y aprovechamiento se emplazarán preferentemente en ella. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

CD-U-5. PEDRAZA

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	PEDRAZA	CDU-5
SUPERFICIE(Ha)	103,77	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo.	RD
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 62.50 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 342.441. VIVIENDAS: 2.594.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 342.441. MAXIMO APROPIABLE (90 %):308.197. CESIONES MINIMAS (10 %):34.244.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES:	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Zona de afección de la autovía. - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Cañada Real. - La actuación se desarrollará como una U.U.I., siendo autosuficiente en cuanto a suministro de agua, saneamiento y depuración. - Incluirá un campo de golf, ocupando como mínimo el 30 % de la superficie del sector. - El programa de actuación podrá desarrollarse en 2 cuatrienios incluyendo en el primero el 50 % de la urbanización, como mínimo. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

CD-U-7. EL MADROÑAL

P.G.O.U. MANILVA		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	MADROÑAL	CDU-7
SUPERFICIE(Ha)	36,038	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	II
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 118.925. VIVIENDAS: 721.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 118.925 MAXIMO APROPIABLE (90 %): 107.033 CESIONES MINIMAS (10 %): 11.892.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES: PEDI		
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Zona de afección de la autovía. - Vialidad del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La actuación se desarrollará como una U.U.Discontinua., siendo autosuficiente en cuanto a suministro de agua, saneamiento y depuración. - El programa de actuación podrá desarrollarse en 2 cuatrienios incluyendo en el primero el 50 % de la urbanización, como mínimo. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

CD-U-8. CERRO LUIS

P.G.O.U. MANILVA		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	CERRO LUIS	CDU-8
SUPERFICIE(Ha)	96,20	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1m3/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 317.460. VIVIENDAS: 1.924.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 317.460 MAXIMO APROPIABLE (90 %): 285.714. CESIONES MINIMAS (10 %): 31.740.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES:	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Zona de afección de la autovía. - Viario y afecciones del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La actuación se desarrollará de forma autosuficiente en cuanto a suministro de agua, saneamiento y depuración. - El programa de actuación podrá desarrollarse en 2 cuatrienios incluyendo en el primero el 50 % de la urbanización, como mínimo. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

C.3. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE ALCORRÍN.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
AL-U-1A "Lomas de Manilva"	58.900,00	Ap. Def. PPO	19.632,00	147	Eximido	RM	0,33	25
AL-U-1B "Lomas de Manilva"	355.800,00	Ap. Def. PPO	118.616,00	889	Eximido	RM	0,33	25
AL-U-3A "Camino de Martagina"	86.800,00	Ap. Def. PPO	28.644,00	217	Eximido	RM	0,33	25
AL-U-4 "Jardines de Manilva"	205.000,00	Ap. Def. PPO	67.938,73	515	Eximido	RM	0,33	25
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	706.500,00		234.830,73	1.768			0,33	25,02

AL-U-1A. LOMAS DE MANILVA

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	ALCORRIN	AL
SECTOR	LOMAS DE MANILVA	ALU-1-A
SUPERFICIE(Ha)	5,89	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 19.632. VIVIENDAS: 147.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 19.632. MAXIMO APROPIABLE (90 %):17.669 CESIONES MINIMAS (10 %):1.963	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - LEY DE COSTAS: Zona de Influencia. - Vial del P.G.O. y Ejecución del Vial de Servicio Paralelo a la C.N. 340 - Emplazamiento de zonas verdes según planos de P.G.O. - Cañada Real. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		
PROCEDENTE DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO AL-U-1 DIVIDIDO EN DOS SUB-UNIDADES MEDIANTE INNOVACION DE PLANEAMIENTO APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 17/12/2002.		

AL-U-1B. LOMAS DE MANILVA

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	ALCORRIN	AL
SECTOR	LOMAS DE MANILVA	ALU-1-B
SUPERFICIE(Ha)	35,58	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m ² /m ² . DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 118.616. VIVIENDAS: 889.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.MEDIO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 118.616. MAXIMO APROPIABLE (90 %):106.754. CESIONES MINIMAS (10 %):11.862	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - LEY DE COSTAS: Zona de Influencia. - Vial del P.G.O. y Ejecución del Vial de Servicio Paralelo a la C.N. 340 - Emplazamiento de zonas verdes según planos de P.G.O. - Cañada Real. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		
PROCEDENTE DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO AL-U-1 DIVIDIDO EN DOS SUB-UNIDADES MEDIANTE INNOVACION DE PLANEAMIENTO APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 17/12/2002.		

AL-U-3A. CAMINO MARTAGINA

Esta zona está ya consolidada en gran parte, conduciendo su ordenación en cuanto a tipología y usos de la edificación a bloques aislados de 3 plantas con uso residencial y hotelero.

El desarrollo de esta pieza viene a colmatar toda la subida de Martagina dando continuidad a las unidades AL-8, AL-U-3B y AL-U-4

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Se han completado los trámites del planeamiento urbanístico.
- Se han completado los trámites de reparcelación.
- Operaciones de Urbanización.

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización y ejecución de zonas verdes.

Ordenanzas Edificación según Plan Parcial de Ordenación.

AL-U-4. JARDINES DE MANILVA

Reúne las mismas características que la unidad anterior en cuanto a que se presenta consolidada en gran parte, conduciendo su ordenación en cuanto a tipología y usos de la edificación a bloques aislados de 3 plantas con uso residencial y hotelero.

El desarrollo de esta pieza viene a colmatar toda la subida de Martagina dando continuidad a las unidades AL-8, AL-U-3B y AL-U-3A

GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU

- Se han completado los trámites del planeamiento urbanístico.
- Se han completado los trámites de reparcelación.
- Operaciones de Urbanización.
- Operaciones de Edificación

ACTUACIONES PENDIENTES

Completar la urbanización y ejecución de zonas verdes.

Ordenanzas Edificación según Plan Parcial de Ordenación.

C.4. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE CHULLERA.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CH-U-4 "Playa del Negro"	337.300,00	Ap. Def. PPO	111.309,00	455	Eximido	RT	0,33	13,5
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	337.300,00		111.309,00	455			0,33	13,50

CH-U-4. PLAYA DEL NEGRO

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION ÁMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	PLAYA DEL NEGRO	CHU-4
SUPERFICIE(Ha)	33,73	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 13,5 Viv/Ha. 33.75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m2): 111.309. VIVIENDAS: 455.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 111.309. MAXIMO APROPIABLE (90 %):100.178. CESIONES MINIMAS (10 %):11.131.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - LEY DE COSTAS: Zonas de servidumbre, protección (100 m.) e influencia (500 m.). - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según planos de P.G.O. - Cañada Real. Paseo Marítimo. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

D. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.

En este apartado el documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA tomo en consideración las reglas establecidas en las siguientes disposiciones de la LOUA:

Disposición Transitoria Primera, Régimen Urbanístico, y valoraciones de suelo

1.1^a.b): Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, **y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley.**

Y asimismo el Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece en su artículo 4.2 b) que tienen la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

D.1. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimada s Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
SA-U-1B "Sabinillas Park"	40.800,00	PPO no Tram.	13.464,00	-	-	IND	0,33	-
CD-U-2 "Ampliación de Los Hidalgos"	67.700,00	PPO no Tram	22.341,00	67,7	Min 30 %	RT	0,33	10
CD-U-4 "Camino de Pedraza"	205.000,00	PPO no Tram	67.650,00	205	Min 30 %	RT	0,33	10
AL-U-3B "Martagina"	111.200,00	PPO en Tram	36.696,00	278	Eximido	RM	0,33	25
CH-U-1 "Chullera Park"	262.600,00	PPO en Tram.	86.658,00	262,6	Eximido	RT	0,33	10
CH-U-3 "Loma del Rey"	303.700,00	PPO en Tram.	100.221,00	303,7	Eximido	RT	0,33	10
OC-U-1 "Llanos del Tábano"	2.000.000,00	PPO en Tram.	660.000,00	1520	Eximido	RD	0,33	7,6
TOTAL SUELO URBANIZABLE								

SA-U-1B. SABINILLAS PARK

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
AREA GEOGRAFICA	SAN LUIS DE SABINILLAS	SA
SECTOR	SABINILLAS PARK	SAU-1-B
SUPERFICIE(Ha)	4,08	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	I
USOS	GLOBAL: Industrial. PORMENORIZADOS: Pequeña industria no nociva. En la franja de fachada a carretera, industria escaparate y servicios relacionados con la carretera, estación de servicio, estación de transportes, etc. Zona verde de separación de la zona residencial.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: TECHO EDIFICABLE T (m2): 13.464.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2.: 13.464 MAXIMO APROPIABLE (90 %): 12.118 CESIONES MINIMAS (10 %): 1.346	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Normativa y Ordenanzas de edificación específicas del uso industrial. - Protecciones C.N. 340. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		
PROCEDENTE DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SA-U-1 DIVIDIDO EN DOS SUB-UNIDADES MEDIANTE MODIFICACION DE ELEMENTOS APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 23/09/2003.		

CD-U-2. AMPLIACION DE LOS HIDALGOS

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	AMPLIACION DEL P.P. LOS HIDALGOS	CDU-2
SUPERFICIE(Ha)	6,77	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	Residencial Turístico.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 22.341. VIVIENDAS: 67.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 22.341. MAXIMO APROPIABLE (90 %):20.107. CESIONES MINIMAS (10 %):2.234.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
RESERVA DE VPO	MIN. 30 % DE VPO.	
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Este sector se desarrolla como ampliación del P.P.O. Los Hidalgos (CD-3), que es suelo urbano, con P.P.O. aprobado y en ejecución, y en el que se prevén retoques de zonificación y distribución de aprovechamiento. Se tramitará un expediente conjunto de reforma y ampliación del P.P.O. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

CD-U-4. CAMINO DE PEDRAZA

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	CAMINO DE PEDRAZA	CDU-4
SUPERFICIE(Ha)	20,50	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, hotelero, deportivo y los compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 67.650. VIVIENDAS: 205.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 67.650. MAXIMO APROPIABLE (90 %):60.885. CESIONES MINIMAS (10 %):6.765.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
RESERVA DE VPO	MIN. 30 % DE VPO.	
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

AL-U-3B. CAMINO DE MARTAGINA

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	ALCORRIN	AL
SECTOR	CAMINO DE MARTAGINA	ALU-3-B
SUPERFICIE(Ha)	10,35	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	
USOS	GLOBAL: Residencial Mixto. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, Hotelero, terciario y equipamiento.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 34.155. VIVIENDAS: 259.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 34.155. MAXIMO APROPIABLE (90 %):30.739. CESIONES MINIMAS (10 %):3.416.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Tratamiento de la zona verde del arroyo de Alcorrín(Sistema General). - Solución Conexiones de Infraestructuras con sectores colindantes. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		
PROCEDENTE DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO AL-U-3 DIVIDIDO EN DOS SUB-UNIDADES MEDIANTE INNOVACION DE PLANEAMIENTO APROBADA PROVISIONALMENTE EL 30/04/2002. PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO EL 30-12-2010 (según el art. 33 LOUA), SUPEDITADO SU REGISTRO Y PUBLICACIÓN A QUE SE SUBSANEN LAS DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN LA FORMULACIÓN DE UN TEXTO REFUNDIDO		

CH-U-1. CHULLERA PARK

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	CHULLERA PARK	CHU-1
SUPERFICIE(Ha)	26,26	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. Sistema General Áreas Libres.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE: 86.658. VIVIENDAS, MAXIMO: 262.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 86.658. MAXIMO APROPIABLE (90 %):77.992. CESIONES MINIMAS (10 %):8.666.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Ejecución Vía Parque (Sistema General). - Solución Conexiones de Infraestructuras con sectores colindantes. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

CH-U-3. LOMA DEL REY

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	LOMA DEL REY	CHU-3
SUPERFICIE(Ha)	30,37	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con este.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m3/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m2): 100.221. VIVIENDAS: 304.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 100.221. MAXIMO APROPIABLE (90 %):90.199. CESIONES MINIMAS (10 %):10.022.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Protección de zonas arboladas. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		



OC-U-1. LLANOS DEL TABANO

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	HONDA CAVADA	OC
SECTOR	LLANOS DE EL TABANO	OCU-1
SUPERFICIE(Ha)	200	PROGRAMACION (Cuatrienio) I, II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo.	RD
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 7,6 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m ²): 660.000. VIVIENDAS: 1.520.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m ² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 660.000. MAXIMO APROPIABLE (90 %):594.000. CESIONES MINIMAS (10 %): 66.000.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
<ul style="list-style-type: none"> - Zonas Verdes del P.G.O. - Viario del P.G.O. - Delimitación y protección especial de Los Pinares. - Vías Pecuarias Cañada Real. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		

E. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

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

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
SUNS-1 "La Herriza"	483.100,00	P. Sectorización	159.423,00	I	0,33	-
SUNS-2 "Calvario"	181.200,00	P. Sectorización	59.796,00	RA	0,33	20
SUNS-3 "Pedreta"	32.500,00	P. Sectorización	10.725,00	RA	0,33	20
SUNS-4 "Canuto – Los Mártires"	243.300,00	P. Sectorización	80.289,00	RA	0,33	20
SUNS-5 "Cuesta del Galafate"	58.100,00	P. Sectorización	19.173,00	RA	0,33	20
SUNS-6 "El Rancho"	80.700,00	P. Sectorización	26.631,00	RT	0,33	10
SUNS-8 "La Rondana"	4.397.800,00	P. Sectorización	1.451.274,00	RD	0,33	10
SUNS-9- OC-U-1- BIS "El Tábano"	2.800.000,00	P. Sectorización	926.000,00	RD	0,33	10
SUNS-10 - AL-2A "El Molino"	1.200.000,00	P. Sectorización	396.000,00	RD	0,33	10
SUNS-11 "La Parrada"	2.166.600,00	P. Sectorización	711.678,00	RD	0,33	10
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	11.643.300,00		3.840.989,00		0,33	10,02

Los criterios para la sectorización se establecen en la normativa adaptada.

F. SUELO NO URBANIZABLE:

En aplicación del artº 4 del Decreto 11/2008, el suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

Los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación 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.

Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 3.2 del documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA se consideran adscritos a las siguientes categorías:

F.1. SNU de Especial Protección por Legislación Específica:

Se incluyen en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los siguientes criterios:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Como dominios públicos de carácter natural a los que hace referencia este punto se consideran los siguientes:

- Dominio Público Hidráulico (Dph): Se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público, que desarrolla los títulos I, IV, V, VI y VII del referido TRLA.

Según el Art. 2 del TRLA, el Dph está compuesto por:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Aunque no se encuentren deslindado el dominio público hidráulico se ha optado por grafiar cauteladamente los cauces y las servidumbres adyacentes, que se ajustarán al deslinde que en su caso se apruebe.

- Dominio Público Marítimo Terrestre (Dpmt): Se regula por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución de la Ley de Costas.

Según los artº. 3, 4 y 5 de la Ley de Costas, el DPMT lo componen:

- a) La ribera del mar y de las rías.
- b) El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.
- c) Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.
- d) Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:
 - 1.- Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
 - 2.- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.

- 3.- Los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho por cualquier causa.
- 4.- Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.
- 5.- Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre.
- 6.- Los islotes en aguas interiores y mar territorial.
- 7.- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.
- 8.- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
- 9.- Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.
- 10.- Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas.
- 11.- Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.
- 12.- Las islas que estén formadas o se formen por causas naturales, en el mar territorial o en aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas, salvo las que sean de propiedad privada de particulares o entidades públicas o procedan de la desmembración de ésta, en cuyo caso serán de dominio público su zona marítimo-terrestre, playas y demás bienes que tengan este carácter.

En el plano 2.2.A de protección y afecciones del documento de adaptación se reflejan las líneas de deslinde del dpmt aprobados definitivamente por OO.MM. de 30 de septiembre y 2 de octubre de 2009.

El tercero de los tramos del litoral de Manilva, sobre el que está aún en tramitación el deslinde, se ha optado por graficar en el citado plano a título informativo el deslinde probable (que ya fue incorporado como anexo a la documentación del PGOU en vigor) así como la línea de deslinde provisional propuesta por la Demarcación Costas Andalucía Mediterráneo (Málaga) en el expediente DES01/07/29/0023.

- Vías Pecuarias : Se regula por por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según el artº 2 de la Ley 3/1995, Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Se aporta el listado de Vías Pecuarias deslindadas que discurren por el término municipal de Manilva, que son las siguientes:

- Vereda de San Roque - Ancho Legal Variable m. Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de 28 de junio de 2010 (BOJA 13 de julio de 2010).
- Vereda de la Cañada del Apartadero 20,00 m. Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de 28 de junio de 2010 (BOJA 13 de julio de 2010).
- Vereda de Patraina - Ancho Legal 20,89 m. Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de 15 de junio de 2010 (BOJA 2 de julio de 2010).
- Vereda del Sausal - Ancho Legal 20,89 m. Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de 15 de junio de 2010 (BOJA 2 de julio de 2010).

Con independencia de que no hayan sido deslindadas, el resto de vías pecuarias del municipio tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección; en este sentido se utiliza como referencia el inventario aprobado por Orden Ministerial de 14 de abril de 1942.

- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) : Los Lugares de Importancia Comunitaria son todos aquellos ecosistemas protegidos con objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio consideradas prioritarias por la Directiva 92/43/CEE de los estados miembros de la Unión Europea. Estos lugares, seleccionados por los diferentes países en función de un estudio científico, pasarán a formar parte de las Zonas de Especial Conservación, que se integrarán en la Red Natura 2000 europea.

En los lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones

sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

En la lista aprobada mediante Decisión de la Comisión, de 22 de diciembre de 2009, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una tercera lista actualizada de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOUE L30, de 2.2.2010), en el Término Municipal de Manilva, se encuentra el Río Manilva con la consideración de LIC (Código ES6170029) con una extensión de 12,08 Ha, con presencia en el LIC de al menos un tipo de hábitat natural o especie prioritarios con arreglo al artículo 1 de la Directiva 92/43/CEE.

- Espacios Protegidos Por Motivos Históricos, Arqueológicos Y Culturales: En todo caso, en cumplimiento del Artículo 74. del POTCSO sobre Protección de los yacimientos arqueológicos(D), los yacimientos arqueológicos deberán ser calificados de especial protección por el planeamiento urbanístico general. En los casos de yacimientos no delimitados espacialmente, se les marcará un área de protección cautelar.

Según el arto 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.1 del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico

El municipio de Manilva cuenta con Informe Arqueológico realizado como trabajo complementario del Plan General. Dicho Informe distingue niveles de protección:

Los criterios empleados para la catalogación y zonificaciones han sido los siguientes:

- Zonificación Arqueológica de Tipo A.- Corresponde a los yacimientos catalogados con los tipos 1, 2, 3 y 4 de nuestra Tipología de Yacimientos. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación científica, siendo conveniente establecer para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será igualmente inedificable.

- Zonificación Arqueológica de Tipo B.- Corresponde al Tipo 5. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Este sondeo arqueológico se considerará de urgencia y como tal sometido a la normativa urgente sobre arqueología estatal y autonómica. Para la realización de estos sondeos arqueológicos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Málaga el proyecto de sondeo arqueológico.

- Zonificación Arqueológica de Tipo C.- Zona de vigilancia arqueológica. Corresponde al Tipo 6, se aplica exclusivamente a aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas son este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía en Málaga.

- Zonificación Arqueológica de Tipo D.- Se aplica con carácter general al promotor-director de obra o contratista que, en ejecución de cualquier movimiento de tierra en cualquier parte del Término Municipal, descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente con suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado anteriormente, debiendo el Ayuntamiento ponerlo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Málaga.

TIPOLOGÍA DE YACIMIENTOS

- Tipo 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarando Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, de carácter Nacional del Decreto-Ley.
- Tipo 2: Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico o Bien de

Interés Cultural. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter autonómico).

- Tipo 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).

- Tipo 4: Yacimiento arqueológico de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural de carácter Local).

- Tipo 5: Yacimiento arqueológico de quinto grado, detectado en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

- Tipo 6: Yacimiento arqueológico de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Atendiendo al comentado el arto 10.1.A.g de la LOUA, forman parte de la ordenación estructural de esta AdP todos los elementos y sitios que se describen en el citado Catalogo.

A continuación se detalla el Inventario de Yacimientos que se incluye en informe arqueológico del Término Municipal de Manilva.

TOPONIMO DE LOS YACIMIENTOS	PROTECCIÓN	COORDENADAS U.T.M.
1. Castillejos de Alcorrín	5/B	297.000/4.024.750
2. Casco Urbano de Manilva	5/B-6/C	298.500/4.028.200
3. Bda. Sabinillas	5/B	300.250/4.027.150
4. Entorno del Castillo de la Duquesa	4/A	299.700/4.025.550
5. Nacimiento Arroyo Estanquillo	5/B	299.000/4.027.750
6. Hacho	6/C	299.150/4.026.250
7. Martagina 4	5/B	299.550/4.025.050
8. Haza El Casareño	5/B-6/C	297.150/4.023.700
9. La Dehesilla	6/C	297.600/4.029.500
10. Las Lagunetas	5/B	297.100/4.028.400
11. Cerrillo de la Sepultura	5/B	295.900/4.025.850
12. La Alcaría	5/B	297.700/4.027.250
13. Cerro del Tesoro	5/B	296.500/4.027.050
14. Cortijo de Félix	6/C	298.350/4.023.500
15. Terán	6/C	299.000/4.025.500
16. Cuesta del Calafate	6/C	299.750/4.027.500
17. Finca de Centeno	6/C	299.500/4.027.500
18. Torre de la Chullera I	3/A	298.275/4.021.350
19. Torre de la Chullera II	3/A	298.300/4.021.000
20. Torre de la Duquesa	3/A	299.400/4.024.900
21. El Ingenio Chico	4/A	298.000/4.029.400
22. Fuente de la Ocasión y camino que accede a ella	4/A	298.000/4.028.300
23. Cerro Luís de la Sepultura	Según resolución	295.930/4.025.820
24. Los Chaparros	Según resolución	296.090/4.025.530
25. Torre Abad I	Según resolución	297.040/4.026.110
26. Torre Abad 2	Según resolución	297.160/4.026.480
27. Cerro Luís	Según resolución	296.010/4.027.570
28. Castillo de Sabinillas o de la Duquesa	4/A	299.620/4.025.492

El municipio de Manilva cuenta con los siguientes bienes de interés cultural inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía:

- “Castillo Sabinillas o de la Duquesa” BIC, Monumento, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985).
- “Entorno del Castillo de la Duquesa” BIC, fecha resolución 15/03/2005 (BOJA nº 65, de 5 de abril de 2005).
- “Los Castillejos de Alcorrín” BIC, Zona arqueológica, fecha resolución 29/04/2008 (BOJA Nº 105, de 28 de mayo de 2008).
- “Torre de Chullera I” BIC, Monumento, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985).
- “Torre de Chullera II” BIC, Monumento, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985).

Las protecciones arqueológicas situadas sobre suelo urbanizable se grafía en el plano 2.2. de esta adaptación, si bien no se modifica la clasificación del suelo prevista en el PGOU en vigor, aunque su régimen jurídico será el del suelo no urbanizable por legislación específica. En el suelo urbano estas protecciones se reflejan como afección sectorial.

F.2. SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Se incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los siguientes criterios:

- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Entenderse necesario para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

A partir de la publicación del DECRETO 142/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga, en adelante POTCSO, la Costa del Sol Occidental cuenta con un Plan de Ordenación Territorial Subregional.

De las determinaciones del POTCSO se desprende que, al menos, los siguientes suelos serán incompatibles con cualquier categoría de suelo que no sea la de no urbanizable:

- Sistema de Espacios Libres :

Artículo 26. Composición del sistema de espacios libres (D)

Son componentes del sistema de espacios libres los siguientes:

- a) Las playas y demás espacios de uso público que integran el corredor marítimo.
- b) Los cauces y zonas de servidumbre del dominio público hidráulico.
- c) Los parques fluviales que se señalan en el Plano de Ordenación.
- d) Las zonas de uso público de los Espacios Naturales Protegidos.
- e) Las áreas de adecuación recreativa

- Suelo de Protección Ambiental :

Artículo 55. Delimitación del suelo de Protección Ambiental (N).

Se establecen dos categorías en las zonas de Protección Ambiental:

- Ambiental I: Se integran en esta categoría:

- a) Los Espacios Naturales Protegidos.
- b) Los Montes Públicos, incluyendo los enclaves de propiedad privada localizados en su interior.
- c) Las vías pecuarias.
- d) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)

- Ambiental II: Se integran en esta categoría aquellos espacios que, sin estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación sectorial, son merecedores de una especial protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental o paisajístico y por su relación muy directa con los espacios protegidos de Protección Ambiental Grado I conformando con ellos una unidad global.

Artículo 56. Determinaciones para la ordenación de los suelos de protección ambiental. (N)

Las Zonas de Protección Ambiental señaladas en el artículo anterior tendrán la consideración de suelos no urbanizables de especial protección en los instrumentos de planeamiento

general, a excepción de las señaladas en el apartado d) de la categoría Ambiental I.

- Suelo de Interés Territorial :

Artículo 64. Zonas a proteger por su interés territorial (N).

Las zonas a proteger por su interés territorial que se delimitan en el Plano de Ordenación General tendrán en el planeamiento urbanístico general la consideración de suelos no urbanizables de especial protección, excepto en los casos que, con carácter excepcional, se prevén en el artículo 65. (El Art. 65 hace referencia a la Actuaciones de Excelencia Turística)

- Espacios protegidos por motivos históricos, arqueológicos y culturales

Ya se ha mencionado anteriormente que, en cumplimiento del Artículo 74. del POTCSO sobre Protección de los yacimientos arqueológicos, los yacimientos arqueológicos deberán ser calificados de especial protección por el planeamiento urbanístico general.

F.3. SNU de de carácter natural o rural:

Se incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación del siguiente criterio:

- Considerarse 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.

F.4. SNU de Hábitat Rural Diseminado:

Se incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación del siguiente criterio:

- Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

3.4. 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 del PGOU de Manilva, integró 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 Ordenación Urbanística en Andalucía (en adelante LOUA) y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, de 11 de Septiembre.

El artículo 10.1.A).b) de la LOUA, establece que el Plan debe contemplar: “En cada Área o Sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Según la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, con respecto a la aplicación del artículo 10.1.A.b de la LOUA, la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

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.

El Decreto 11/2008, planteó la necesidad de establecer unos criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en la LOUA y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Entre los citados criterios se encuentra el fijar el coeficiente necesario para el cálculo poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, ajustado a la tendencia actual de disminución del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Orden de 29 de septiembre de 2008, regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, estableciendo un ratio de 2,4 habitantes / vivienda.

En el Capítulo VII “Normas Generales del Suelo Urbano” del Planeamiento Vigente, el PGOU de Manilva establece dos tipos de suelo urbano, consolidado y en transición.

Las parcelas incluidas en suelo urbano consolidado tienen la consideración de solares y se puede proceder a su edificación de acuerdo con la normativa correspondiente.

El suelo urbano en transición no reúne condiciones para acometer la edificación inmediata, siendo preciso realizar operaciones previas de ordenación y/o urbanización, pasando a denominarse suelo urbano no consolidado en la normativa urbanística adaptada.

En este municipio, se realizara la reserva de suelo para vivienda protegida en los suelos que se detallan en las tablas siguientes.

RESERVA VPO EN SUELO URBANO

Con respecto a la reserva en suelo urbano, no se incluye ninguna unidad ya que o bien se ha desarrollado mediante la figura de planeamiento establecida o ya cuentan con ordenación pormenorizada desde el propio Plan General, a salvo de la unidad OC-2 “Honda Cavada”, cuyos parámetros son los siguientes:

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
OC-2 “Honda Cavada”	46.000,00	PE	15.180,00	46	MIN 30 %	RT	0,33	10
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	46.000,00						0,33	10

RESERVA VPO EN SUELO URBANIZABLE

La Adaptación Parcial aprobada contempla la exigencia de la citada reserva de vivienda protegida exclusivamente en los sectores residenciales pendientes de desarrollo.

Sólo se han incluido los sectores CD-U-2, CD-U-4, ya que son los únicos que no cuentan 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.

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ² t	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² t/m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CD-U-2 "Ampliación de Los Hidalgos"	67.700,00	PPO no Tram	22.341,00	67	Min 30 %	RT	0,33	10
CD-U-4 "Camino de Pedraza"	205.000,00	PPO no Tram	67.650,00	205	Min 30 %	RT	0,33	10
TOTAL SUELO CON RESERVA VPO	272.700,00		89.991,00	272	81,6		0,33	9,97

Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre conforme a lo indicado en el Artículo 3.2.b del Decreto 11/2008.

Se podrá ajustar la edificabilidad y densidad en los sectores y unidades de ejecución dónde se exige un mínimo del 30% de la edificabilidad destinada a viviendas de protección sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA (la densidad global máxima de 75 viv/Ha y la edificabilidad global máxima de 1 m²t/m²s), conforme a lo indicado en el Artículo 3.2.b del Decreto 11/2008. La corrección de densidad se justifica por aplicar un ratio de 100 m² construidos por vivienda para promociones de vivienda protegida.

Para el cálculo del coeficiente de homogeneización Vivienda protegida / Vivienda libre, se ha utilizado los precios máximos a efectos de venta para municipios incluidos en el ámbito territorial primero según la información facilitada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía basada en la siguiente normativa de aplicación:

- Decreto 395/2008 , de 24 de junio (B.O.J.A. nº 130, de 2 de julio).
- Decreto 266/2009 , de 9 de junio (B.O.J.A. nº 125 de 30 de junio).
- Real Decreto 2066/2009 , de 12 de diciembre (B.O.E. nº 309 de 24 de diciembre).
- Orden VIV/1952/2009 , de 2 de julio (B.O.E. nº 176 de 22 de julio).

Los precios máximos se calculan multiplicando el **módulo básico estatal** por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda.

El módulo básico estatal se establece en 758,00 € (Real Decreto 2066/2009, de 9 de junio) y el Término Municipal de Manilva se encuentra catalogado como Municipio incluidos en el ámbito territorial primero (anexo I, Decreto 395/2008).

A continuación se detalla los precios de viviendas protegidas en Manilva, diferenciando Régimen General, Régimen Especial y Vivienda Joven e Iniciativa Municipal y autonómica.

Régimen general	
1.212,80 € por m ² útil	coeficiente 1,60
Régimen especial y vivienda joven	

1.137,00 € por m ² útil	coeficiente 1,50
Iniciativa municipal y autonómica	
1.516,00 € por m ² útil	coeficiente 2,00

En la actualidad existe una promoción con la categoría de Iniciativa Municipal y Autonómica en la Zona de Maicandil, que están en fase de sorteo, cuyo precio se ha fijado según la clasificación de la Junta de Andalucía, es decir, 1.516 €/m².

Teniendo en cuenta los datos obrantes en la nueva ponencia de valores totales de los bienes inmuebles urbanos realizada por la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga el 29 de abril de 2.010, el precio máximo de viviendas de renta libre para edificación plurifamiliar en el Término de Manilva varía entre 2.000 y 2.500 €/ m² útil, según la localización dentro del municipio.

Si calculamos la relación entre el precio máximo de viviendas protegidas en cada una de sus tipologías con respecto al precio máximo renta libre, se obtienen los siguientes resultados:

	Precio Max. VPO/RL (2000 €/m ² útil)	Precio Max. VPO/RL (2500 €/m ² útil)	Media
Régimen General	0,6064	0,4851	0,5458
Régimen Especial y Vivienda Joven	0,5685	0,4548	0,5117
Iniciativa Municipal y Autonómica	0,7580	0,6064	0,6822
Media	0,6443	0,5154	0,5799

Según los cálculos obtenidos, el coeficiente de homogeneización de vivienda protegida/vivienda libre, resultante sería 0,5799, por lo que se fija el coeficiente de homogeneización de vivienda protegida/vivienda libre en **0,60 ua/m²t**.

La determinación del aprovechamiento objetivo que el Plan General atribuye a los ámbitos de planeamiento definidos en este apartado, sea en suelo urbano o en suelo urbanizable, se obtiene a partir de la edificabilidad total de cada uso, aplicando el coeficiente de homogeneización al aprovechamiento destinado a Vivienda de Protección en relación al uso mayoritario que en este caso es el Residencial Turístico, no pudiendo superar en cualquier caso los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Residencial Turístico	1
Vivienda protegida	0,60 ua/m ² t

De esta forma se mantiene el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente y se cumple lo dispuesto en el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008.

3.5. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

La Adaptación parcial del PGOU a la LOUA identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su situación estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual 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 y 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 como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos:

Según el PGOU vigente, el sistema de Zonas verdes y Espacios Libres de este Plan General tenía como elemento fundamental las playas del Término Municipal con una longitud de 7.800 m., y una extensión superficial de 48,9 Has.

Se complementa a escala territorial con las zonas verdes que se establecen, apoyadas en los arroyos y cauces del Término, que se estructuran funcionalmente como un sistema integrado de parques suburbanos. Para lo cual califica como zona verde una franja de 100 metros de ancho.

El PGOU establece que los planes parciales que se realicen y en cuyo ámbito se incluya algunas de estas zonas, deberán ubicar preferentemente en ellas las áreas libres de cesión obligatoria que les corresponda y asumir la plantación de arbolado y tratamiento de esos espacios de acuerdo con el Plan Especial que el Ayuntamiento redacte al efecto, y si éste no existiera, de acuerdo con proyectos que habrán de ser aprobados expresamente por el pleno municipal. (capítulo 4.6)

El PGOU vigente marca que habrán de dedicarse necesariamente a ese uso, pero con las siguientes matizaciones en cuanto a su régimen jurídico:

En cada sector de planeamiento habrá de cederse con carácter de Sistema General de Áreas Libres el 10 % de la superficie total del sector, que se compensará por el mecanismo del Aprovechamiento Medio.

Otro diez por ciento será la cesión correspondiente a las reservas de suelo para dotaciones (Sistema Local) que establece el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento.

El resto de las zonas verdes podrán ser de uso y titularidad privados, e incluso de podrán destinar a uso deportivo (campo de golf) sin ninguna edificabilidad.

El PGOU vigente contemplaba un total de 556 Ha para sistema general de Áreas Libres, apoyadas en su mayoría en los cauces de los ríos.

En la actualidad el total de superficie destinada a Sistema General Áreas Libres, localizadas en Suelo Urbano y Urbanizable es: 152,61 Ha y se describen en el siguiente cuadro:

AREAS LIBRES ZONA VERDE ARROYOS SECTOR	SUPERFICIE SIST. GENERAL (m2)
SA-U-2 "Arroyo de la Peñuela"	19.495,00
SA-U-4 "Maicandil"	17.135,06
CD-2 "El Hacho"	31.037,00
CD-5 "Camping Chullera"	7.553,95
CD-U-3 "La Vizcarronda"	880,86
CD-U-5 "Pedraza"	103.770,00
CD-U-6 "Finca Don Amaro"	9.111,80
CD-U-7 "El Madronal"	36.038,00
CD-U-8 "Cerro Luís"	96.200,00
AL-2 "Princesa Kristina"	8.654,00
AL-7 "Aldea Beach"	13.935,95
AL-8 "Aldea Hills"	25.243,71
AL-U1A "Lomas de Manilva"	6.061,75
AL-U1B "Lomas de Manilva"	23.538,25
AL-U-3A "Camino de Martagina"	8.682,70
AL-U-3B "Martagina"	10.350,90
AL-U-4 "Jardines de Manilva"	20.587,49
CH-U-2 "Bahía Rocas"	64.680,00
CH-U-4 "Playa del Negro"	33.730,00
OC-U-1 "Llanos del Tábano" (Áreas Libres)	113.476,00
OC-U-1 "Llanos del Tábano" (Zonas Verdes)	386.984,00
ÁREAS LIBRES PLAYA	489.000,00
TOTAL SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES	1.526.146,42

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 1.526.146,84 m² comporta un estándar de 19,49 m²s por habitante, superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA. Superando por tanto con creces el estándar

Población actual:

En su totalidad, teniendo en cuenta los suelos urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados del PGOU de Manilva tiene una capacidad total de 32.611 viviendas

Aplicando el Standard de 2,4 habitantes por vivienda (Orden 29/09/2008):

$$32.611 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes} = 78.266,4 \text{ habitantes}$$

2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, quedan recogidas en la tabla 2, adjuntada en el Anexo de tablas de esta memoria, “Desarrollo y Ejecución de Sistemas Generales y cumplimiento del art. 10 de la LOUA”

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	DENOMINACIÓN SEGÚN EL PGOU
INSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO	A
CENTRO DE BUP	E
RECREATIVO Y SOCIAL	R
HOSPITAL	H
CEMENTERIO	C
ÁREA DE SERVICIO	T
ESTACIÓN DE AUTOBUSES	B
DEPURADORA	S
GASOLINERA	G
PUERTO PESQUERO	P
PUERTO DEPORTIVO	Pp
ESTADIO	Es
POLIDEPORTIVO	D
GUARDIA CIVIL	Gc
COMERCIO	Cp
CAMPO DE GOLF	Gp

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El artículo 10.1.a.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA 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.

El PGOU de Manilva, regula los usos del siguiente modo:

1. El Plan aplica los usos generales a la totalidad del territorio y propone un uso global para cada espacio, así como determinadas prohibiciones o protecciones desarrollándolo pormenorizadamente en las áreas urbanas.
2. En el suelo urbano el Plan General asigna usos pormenorizados a todas las manzanas y áreas de suelo. Este uso es el que se considera característico o dominante y puede entrañar la necesidad de la implantación de usos complementarios.

En la memoria del PGOU, en las ordenanzas particulares de las Zonas en Suelos Urbanos aplica para cada Zona del Planeamiento uno o varios *Usos Característicos*, para el área de Manilva el Uso Característico es el de Vivienda unifamiliar adosada, que corresponde al Uso Global Residencial Autóctono.

En el área de Sabinillas se define en algunas zonas como *Uso característico* el Uso Residencial, con una tipología de vivienda plurifamiliar con alturas de 3, 4 y 5 plantas, definidas en cada ficha, como idea de ciudad costera de servicios, núcleo moderno, denso, abocado a un cierto cosmopolitismo.

3. En el suelo urbanizable, el Plan asigna un uso global a cada área del suelo, localiza el emplazamiento de los Sistemas Generales y propone usos pormenorizados para elementos aislados de especial interés. También predetermina la localización de las zonas verdes dentro de algunas áreas residenciales.

A. 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.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos, que define en el Tomo I, capítulo III Normas referentes a los Usos:

En suelo urbano:

Uso Residencial	R
Uso Residencial Autóctono	RA

Uso Residencial Turístico	RT
Uso Residencial Deportivo	RD
Uso Industrial	IN
Uso Terciario	TE
Uso de Viario	
Uso de Equipamientos	
Uso de Infraestructura	

La localización de los Usos Globales se expresa en el plano de Calificación del Suelo a escala 1:5.000. Y se definen

En el Tomo II, en su capítulo VIII *Normas de Suelo Urbanizable Programado*, punto 11º *Usos Globales*, el Plan asigna a cada sector de suelo urbanizable programado uno de los siguientes usos globales:

En suelo urbanizable:

Uso Residencial Autóctono	RA
Uso Residencial Turístico	RT
Uso Residencial Deportivo	RD
Uso Industrial	IN
Uso de Sistema General de Equipamientos	SG

El planeamiento vigente propone los siguientes usos tras la adaptación:

USOS GLOBALES:

Uso Residencial	R
Uso Residencial Autóctono	RA
Uso Residencial y Equipamiento	REQ
Uso Residencial Mixto	RM
Uso Residencial Turístico	RT
Uso Residencial Deportivo	RD
Uso Industrial	IN
Uso Terciario	TE

Su localización se expresa en el plano 3.3 USOS GLOBALES. SUELO URBANO Y URBANIZABLE, a escala 1:9.000.

El Uso Residencial Equipamiento (REQ) y el Uso Residencial Mixto (RM) se definen a partir de dos Modificaciones de Elementos.

Las normas referentes a los usos se definen en el Tomo I, capítulo III Normas referentes a los Usos, y Tomo II, 11º Usos Globales para las Normas de Suelo Urbanizable Programado, y la normas referente a los Usos Globales de RM y REQ, definidas en las Modificaciones de Elementos de los sectores ALU-3 y SAU-2 respectivamente son:

NORMAS DE SUELO RESIDENCIAL MIXTO (RM)

Es el uso residencial en áreas de suelo que no forman parte de la estructura urbana de los núcleos autóctonos.

EDIFICABILIDAD BRUTA: $1\text{m}^3/\text{m}^2 = 0,33\text{m}^2/\text{m}^2$

DENSIDAD MÁXIMA: 25 viv/Ha ó 75 háb. Por Hectárea.

USOS:

Dominante (70% volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)

Tolerados: Residencial intensivo (vivienda plurifamiliar), hotelero y los complementarios y compatibles.

Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos

NORMAS DE SUELO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO (REQ)

Es el uso residencial en áreas de suelo que incluyen determinados sistemas generales para la obtención GRATUITA por el Ayuntamiento (Sector SAU-2).

EDIFICABILIDAD BRUTA: $0,4125\text{m}^2/\text{m}^2$

DENSIDAD MÁXIMA: 30 viv/Ha ó 75 hab. por Hectárea.

USOS CARACTERÍSTICOS:

Vivienda Unifamiliar (70% volumen). Se toleran el uso hotelero, el de vivienda plurifamiliar y los complementarios. Se toleran los usos industriales de 1ª categoría y se prohíben los de otras categorías.

B. DENSIDAD GLOBAL

Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en ámbito definido

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En suelo urbano: se calcula de un modo aproximado por zonas
- En suelo urbanizable: dentro de las fichas de cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

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

- **En suelo urbano consolidado:** se han definido 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 densidad.

- **En suelo urbano no consolidado:** se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

- **En suelo urbanizable ordenado:** se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

- **En suelo urbanizable sectorizado:** se tomará como densidad global para los sectores la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la Inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3 2 b) del Decreto 11/2008.

C. EDIFICABILIDADES GLOBALES

Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

- **En suelo urbano:** se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

Dentro de las Unidades de Ejecución se define, en las fichas de la norma, un Aprovechamiento Global que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

- **En suelo urbanizable:** la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en m^2/rn^2 , lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

La edificabilidad total (Et) que se asigna a cada sector (a todos por igual) viene dada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad Ke, sobre el suelo urbanizable.

Este coeficiente para cada sector es:

$$Ke = (1 + SG/Su) \times 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

La edificabilidad total del sector es:

$$Et = (1 + SG/Su) \times 0,33 \times Su = 0,33 \times Su + SG = 0,33 \text{ St}$$

Los valores de edificabilidad global vienen recogidos en las tablas 3 adjuntadas en el anexo de esta memoria.

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

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 Adaptación parcial del PGOU a la LOUA 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 Adaptación parcial del PGOU a la LOUA no introdujo ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente, pues la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, cumpliendo los requisitos y las limitaciones recogidos en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008.

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Sistema Comunicaciones	Planeamiento Vigente	Adaptación Parcial
Red Estatal	Autovía del Mediterráneo A-7 Autopista de Peaje AP-7	SNUPE-Legislación Específica
Red Autonómica	A-377 (Manilva-Gaucín) A-377 (A-7-Manilva)	
Dominio Público Hidráulico	Planeamiento Vigente	Adaptación Parcial
Ríos y Arroyos	Protección Cauce Zona Verde Franja 100 m	SNUPE-Legislación Específica Periodo de Retorno de 10 años + 5m lineales de servidumbre
Dominio Público Marítimo Terrestre	Planeamiento Vigente	Adaptación Parcial
Zona Litoral	Plan Especial de Ordenación de Playas – Avance del Plan de Ordenación del Litoral de Manilva	Deslinde Marítimo Terrestre OM 30-09-2009 OM 02-10-2009
Vías Pecuarias	Planeamiento Vigente	Adaptación Parcial
Cañadas, Veredas, Cordeles, descansaderos,...	Plan Especial de Carreteras y Vías Locales Inventario y Programación	SNUPE-Legislación Específica

Yacimientos Arqueológicos	Planeamiento Vigente	Adaptación Parcial
1. Castillejos de Alcorrín	5/B	Declaración Bien Interés Cultural
2. Casco Urbano de Manilva	5/B-6/C	Bien Arqueológico
3. Bda. Sabinillas	5/B	Bien Arqueológico
4. Entorno del Castillo de la Duquesa	4/A	Declaración Bien Interés Cultural
5. Nacimiento Arroyo Estanquillo	5/B	Bien Arqueológico
6. Hacho	6/C	Bien Arqueológico
7. Los Hidalgos	5/B	Bien Arqueológico
8. Haza El Casareño	5/B-6/C	Bien Arqueológico
9. La Dehesilla	6/C	Bien Arqueológico
10. Las Lagunetas	5/B	Bien Arqueológico
11. Cerrillo de la Sepultura	5/B	Bien Arqueológico
12. La Alcaría	5/B	Bien Arqueológico
13. Cerro del Tesoro	5/B	Bien Arqueológico
14. Cortijo de Félix	6/C	Bien Arqueológico
15. Terán	6/C	Bien Arqueológico
16. Cuesta del Calafate	6/C	Bien Arqueológico
17. Finca de Centeno	6/C	Bien Arqueológico
18. Torre de la Chullera I	3/A	Declaración Bien Interés Cultural
19. Torre de la Chullera II	3/A	Declaración Bien Interés Cultural
20. Torre de la Duquesa	3/A	Bien Arqueológico
21. El Ingenio Chico	4/A	Bien Arqueológico
22. Fuente de la Ocasión y camino que accede a ella	4/A	Bien Arqueológico
23. Cerro Luís de la Sepultura	Según resolución	Bien Arqueológico
24. Los Chaparros	Según resolución	Bien Arqueológico
25. Torre Abad I	Según resolución	Bien Arqueológico
26. Torre Abad 2	Según resolución	Bien Arqueológico
27. Cerro Luís	Según resolución	Bien Arqueológico
28. Castillo de Sabinillas o de la Duquesa.	4/A	Declaración Bien Interés Cultural

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA 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 Capítulo I, apartado 2.2 El Programa de Actuación lo siguiente:

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan, la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable programado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en suelo urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y términos establecido en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante, a la vista de interés urbanístico en presencia, a elegir cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable, expropiar los terrenos, para lo cual el citado incumplimiento es título suficiente que habilita tal conducta, a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado, y a revisar la calificación urbanística del suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma, el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación de suelo que obedezca a incumplimiento del Programa podrá conferir derecho alguno de indemnización a favor del titular o titulares jurídicos del suelo.

La programación en dos etapas cuatrienales prevista en el Planeamiento General para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se computará desde la fecha de aprobación por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los distintos expedientes de cumplimiento de la resolución de 25 de marzo de 1994 promovidos por el Ayuntamiento.

En todo caso los sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado sujeto a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, en los que se prevea la reserva de suelo para vivienda protegida y se haya agotado el plazo previsto por el PGOU para su ejecución, dispondrán de dos años para iniciarla desde la aprobación del documento de adaptación, en caso contrario el Ayuntamiento de Manilva podrá

adoptar o exigir las medidas contempladas en la legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA debe respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogido en las tablas correspondientes de esta memoria.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

4.- Determinaciones del PGOU de Manilva de 1994

La normativa urbanística del POGU de Manilva que a continuación se transcribe literal ha de interpretarse a la luz de las modificaciones que introdujo el Acuerdo del Pleno del 31/01/94, las consideraciones del Acuerdo la C.P.O.T.U. del 25/03/94, el Acuerdo de la C.P.O.T.U. del 18/03/2004, así como las modificaciones e innovaciones tramitadas donde se detalla la normativa de cada uno de los suelos clasificados del P.G.O.U. con los cambios incorporados por las innovaciones aprobadas.

Asimismo dicha normativa urbanística ha sido objeto de Adaptación a la LOUA mediante el acuerdo del Ayuntamiento pleno, que aprobó definitivamente en su sesión de 10 de febrero de 2012 la Adaptación del PGOU de Manilva a la LOUA (publicada en el BOP de Málaga nº 95, de 18 de mayo de 2012), conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y lo establecido en 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.

Por otro lado, en cuanto al régimen del suelo no urbanizable ha de interpretarse asimismo conforme al acuerdo del Ayuntamiento pleno en su sesión de 31 de mayo de 2013, por el que se aprobó definitivamente el documento de Avance del PGOU de Manilva para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural diseminados existentes en el suelo no urbanizable del término



municipal de Manilva, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Publicado en el BOP nº 139, de 23 de julio de 2013)

De igual modo las determinaciones contenidas en la normativa urbanística del PGOU'1994 han de ser interpretadas conforme a las disposiciones establecidas en el Texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como por lo establecido en legislación sectorial y la planificación territorial sobrevenida.

TOMO I

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1. REGIMEN JURIDICO

- 1.1 DEFINICION, NATURALEZA Y AMBITO
- 1.2 VIGENCIA
- 1.3 EFECTOS DE LA APROBACION
 - 1. PUBLICIDAD
 - 2. OBLIGATORIEDAD
 - 3. EJECUTORIEDAD
- 1.4 REVISION
- 1.5 MODIFICACION
- 1.6 REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION
- 1.7 DOCUMENTACION E INTERPRETACION
- 1.8 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
- 1.9 REGIMEN TRANSITORIO
- 1.10 LEY DE REFORMA DEL REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DEL SUELO

2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- 2.1 COMPETENCIAS
- 2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACION
- 2.3 EL DESARROLLO SEGÚN LAS CATEGORIAS DE SUELO
- 2.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES
- 2.5 PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA
- 2.6 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR
- 2.7 PLANES PARCIALES
- 2.8 PLAN DE ETAPAS
- 2.9 ESTUDIO DE DETALLE
- 2.10 CEDULA URBANISTICA

3. ACTOS DE INTERVENCION

- 3.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA
- 3.2 ACTOS DEL ESTADO O DE ENTIENDAS DE DERECHO PUBLICO
- 3.3 CARÁCTER REGLADO
- 3.4 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS
- 3.5 LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACION
- 3.6 PLAZOS Y SUSPENSION DEL COMPUTO
- 3.7 REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS
- 3.8 LICENCIA DE PARCELACION
- 3.9 LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION
- 3.10 LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS
- 3.11 LICENCIA DE OBRA MAYOR
- 3.12 LICENCIA DE MODIFICACION DE USO
- 3.13 LICENCIA DE DEMOLICION
- 3.14 LICENCIA DE APERTURA: CALIFICACION DE ACTIVIDADES
- 3.15 LICENCIA DE APERTURA: DOCUMENTACION

- 3.16 LICENCIA DE OBRA MENOR
- 3.17 LICENCIA DE EXTRACCION DE ARIDOS

CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

1. PROTECCION DEL LITORAL

- 1.1 DESLINDE DE ZONA MARITIMO TERRESTRE
- 1.2 SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- 1.3 SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- 1.4 SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR
- 1.5 ZONA DE INFLUENCIA
- 1.6 TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
- 1.7 ESPACIOS DEL LITORAL CATALOGADOS EN EL PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FISICO
 - 1.7.1 PUNTA CHULLERA
 - 1.7.2 ZONAS LIBRES DEL LITORAL
- 1.8 ORDENACION DE PLAYAS

2. RECURSOS HIDROLOGICOS

- 2.1 ZONAS DE CAUCES, RIBERAS Y MARGENES
- 2.2 EMBALSES
- 2.3 ACUIFEROS
- 2.4 DEPURACION

3. ZONAS ARBOREAS

4. PROTECCION DE LA FAUNA

5. PROTECCION DEL SUELO

6. PROTECCION DEL PAISAJE

7. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

- 7.1 INVENTARIO
- 7.2 CRITERIOS DE CATALOGACION
- 7.3 TIPOLOGIA DE YACIMIENTOS
- 7.4 NORMATIVA DE PROTECCION
- 7.5 PARQUE ARQUEOLOGICO

8. CAMINOS Y VIAS PECUARIAS

9. PROTECCION DEL USO AGRICOLA

- 9.1 HUERTAS DE REGADIO. P.E.M.F.
- 9.2 VIÑEDOS
- 9.3 INCIDENCIA DE LAS ZONAS VERDES

10. USO DE ACAMPADA

11. PROTECCION DE LA ATMOSFERA

12. VERTEDERO DE RESIDUOS SOLIDOS

13. EDIFICIOS DE INTERES

14. CONJUNTOS URBANOS

- 14.1 NUCLEO TRADICIONAL DE MANILVA
- 14.2 CEMENTERIO URBANO DE MANILVA
- 14.3 AREA DEL ENTORNO DE LA IGLESIA

CAPITULO III. NORMAS REFERENTES A LOS USOS

1. CALIFICACION DEL SUELO. USOS

2. TIPOS Y CLASES DE USOS

- 2.1 USOS URBANOS Y USOS NO URBANOS
- 2.2 USOS GENERALES, GLOBALES, PORMENORIZADOS, DETALLADOS
- 2.3 USOS PROPUESTOS U ORDENADOS, TOLERADOS Y PROHIBIDOS
- 2.4 USO CARACTERISTICO O DOMINANTE Y USOS SECUNDARIOS
- 2.5 USOS COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES
- 2.6 USO PUBLICO, PRIVADO Y COLECTIVO
- 2.7 USOS EXISTENTES, CONSOLIDADOS Y FUERA DE ORDENACION
- 2.8 USOS ESTABLES Y PROVISIONALES

3. DESARROLLO DE LA REGULACION GENERAL DE LOS USOS EN RELACION CON LA CLASIFICACION DEL SUELO

4. REGULACION DE LOS USOS URBANOS

- 4.1 EL USO GENERAL RESIDENCIAL
 - 4.1.1 USOS GLOBALES
 - RESIDENCIAL TRADICIONAL O AUTOCTONO
 - RESIDENCIAL TURISTICO
 - RESIDENCIAL DEPORTIVO
 - 4.1.2 USOS PORMENORIZADOS
 - RESIDENCIAL EXTENSIVO
 - RESIDENCIAL INTENSIVO
- 4.2 EL USO GENERAL PRODUCTIVO
 - 4.2.1 EL USO GLOBAL INDUSTRIAL
 - USOS PORMENORIZADOS
 - INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LOS ALOJAMIENTOS HUMANOS
 - INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LOS USOS RESIDENCIALES
 - INDUSTRIAS QUE PRECISAN ZONIFICACION ESPECIFICA
 - INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO
 - 4.2.2 EL USO GLOBAL TERCARIO
 - USOS PORMENORIZADOS
 - COMERCIO
 - OFICINAS

- HOSTELERIA
- USO RECREATIVO
- 4.3 EL USO GENERAL DE DOTACIONES
- 4.3.1 EL USO GLOBAL DE VIARIO
 - CARRETERAS
 - CALLES
 - VIAS PEATONALES
 - CAMINOS Y VIAS PECUARIAS
- 4.3.2 EL USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO
- USOS PORMENORIZADOS
 - 1. AREAS LIBRES
 - 2. DOCENTE
 - 3. DEPORTIVO
 - 4. ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL
 - 5. RELIGIOSO
 - 6. SANITARIO
 - 7. PROTECCION CIUDADANA
 - 8. COMERCIAL
 - 9. DE TRANSPORTE
 - 10. ASOCIATIVO
 - 11. CULTURAL
 - 12. ESPECTACULOS PUBLICOS
 - 13. SERVICIOS PUBLICOS
 - 14. ALOJAMIENTO ASISTENCIAL
 - 15. TANATORIO
 - 16. HOTELERO
 - 17. SOCIAL
- 4.3.3 EL USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS
- USOS PORMENORIZADOS
 - ABASTECIMIENTO DE AGUAS
 - SANEAMIENTO
 - ENERGIA ELECTRICA
 - TELEFONIA
 - TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS
- 5. REGULARIZACION DE LOS USOS NO URBANOS**
- 5.1 EL USO GENERAL PRODUCTIVO, NO URBANO
- 5.1.1 EL USO GLOBAL EXTRACTIVO
- 5.1.2 EL USO GLOBAL AGRICOLA
- USOS PORMENORIZADOS
 - SIN CULTIVO
 - FORESTAL
 - SECANO
 - REGADIO-HUERTAS
 - VIÑEDOS
- 5.2 EL USO GENERAL RECREATIVO, NO URBANO
- 5.2.1 EL USO GLOBAL DE AREAS LIBRES Y PARQUES SUBURBANOS
- SISTEMA INTEGRADO DE AREAS LIBRES
 - PLAYAS

- ZONAS VERDES
- ELEMENTOS NATURALES DE INTERES
- 5.2.2 OTROS USOS RECREATIVOS, NO URBANOS
- 5.3 USO RESIDENCIAL DISEMINADO

CAPITULO IV. SISTEMAS GENERALES

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1 DEFINICION
- 1.2 CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS
- 1.3 OBTENCION DEL SUELO DE SISTEMAS GENERALES
- 1.4 OBTENCION DE SISTEMAS LOCALES
- 1.5 DESTINO DE LOS SUELOS DE SISTEMAS
- 1.6 TITULARIDAD JURIDICA DEL SUELO
- 1.7 DESARROLLO Y CONTINUIDAD DE LOS SISTEMAS

2. SISTEMA VIARIO

- 2.1 DEFINICION
- 2.2 CLASIFICACION Y JERARQUIZACION DE LAS VIAS
- 2.3 DESARROLLO
- 2.4 PLAN ESPECIAL MUNICIPAL DE CARRETERAS
- 2.5 PROTECCIONES

3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- 3.1 DEFINICION
 - 3.1.1 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
 - 3.1.2 SISTEMAS LOCALES
- 3.2 EQUIPAMIENTO PRIVADO
- 3.3 CLASES Y USOS
- 3.4 CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO
 - EQUIPAMIENTO DOCENTE
 - EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE
 - EQUIPAMIENTOS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO
- 3.5 CONDICIONES DE EDIFICACION

4. SISTEMA DE AREAS LIBRES

- 4.1 DEFINICION
- 4.2 PLAN ESPECIAL DE AREAS LIBRES
- 4.3 TITULARIDAD JURIDICA DEL SUELO DE AREAS LIBRES
- 4.4 PLAZAS, PARQUES Y JARDINES URBANOS (P.J.)
- 4.5 CONDICIONES DE USO DE LAS PLAZAS, PARQUES Y JARDINES URBANOS
- 4.6 PARQUES SUBURBANOS Y DE PROTECCION DE LA NATURALEZA (P.S.)
- 4.7 CONDICIONES DE USO DE PARQUES SUBURBANOS Y DE PROTECCION DE LA NATURALEZA

5. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

- 5.1 DEFINICION
- 5.2 CLASES
- 5.3 TITULARIDAD
- 5.4 ZONAS DE PROTECCION

CAPITULO V. NORMAS DE URBANIZACION

1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 DEFINICION Y TIPOS DE URBANIZACION
- 1.2 DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACION
- 1.3 PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS
- 1.4 CONTINUIDAD DE LA URBANIZACION

2. DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

- 2.1 DEFINICION
- 2.2 CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA
 - 2.2.1 CARRETERAS
 - 2.2.2 CALLES
- 2.3 SECCIONES TIPO
- 2.4 CONDICIONES DE TRAZADO
- 2.5 APARCAMIENTOS
- 2.6 ACERAS
- 2.7 PAVIMENTACION
- 2.8 MOBILIARIO URBANO

3. AREAS LIBRES

- 3.1 EMPLAZAMIENTO
- 3.2 APTITUD DE LOS TERRENOS
 - CALIDAD DEL SUELO
 - PENDIENTES
- 3.3 DOTACION DE SERVICIOS
- 3.4 DRENAJE
- 3.5 AJARDINADO Y PLANTACION
- 3.6 AREAS DE JUEGOS PARA NIÑOS

4. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- 4.1 DETERMINACIONES GENERALES
- 4.2 SUMINISTRO DE AGUA
- 4.3 SANEAMIENTO
- 4.4 ENERGIA ELECTRICA
- 4.5 ALUMBRADO PUBLICO

TOMO II

CAPITULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

1. NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

- 1.11 SECTOR
- 1.12 POLIGONO
- 1.13 MANZANA
- 1.14 PARCELA
- 1.15 SOLAR
- 1.16 EDIFICABILIDAD
- 1.17 SUPERFICIE CONSTRUIBLE
- 1.18 SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 1.19 VOLUMEN
- 1.20 OCUPACION
- 1.21 SUPERFICIE UTIL

2. NORMAS RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACION

- 2.1 ALINEACION DE VIA PUBLICA
- 2.2 ALINEACION DE FACHADA
- 2.3 SEPARACION A LINDEROS
- 2.4 RASANTE DE VIA PUBLICA
- 2.5 RASANTE DE FACHADA
- 2.6 PLANO DE RASANTE
- 2.7 ALTURA DE EDIFICACION
- 2.8 TIPOS DE EDIFICACION

3. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

- 3.18 FONDO MAXIMO EDIFICABLE
- 3.19 ALTURA MAXIMA EDIFICABLE
- 3.20 ALTURAS LIBRES
- 3.21 MUROS DE CONTENCION
- 3.22 SOTANOS
- 3.23 VUELOS
- 3.24 ELEMENTOS SALIENTES DE EDIFICACION
- 3.25 PATIOS
- 3.26 MEDIANERIAS
- 3.27 TENDEDEROS
- 3.28 GARAJES

- 3.29 ALMACENAMIENTO DE AGUA
- 3.30 ADECUACION AL ENTORNO

4. NORMAS REFERENTES AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

6. ORDENANZAS PARTICULARES

- 6.1 EDIFICACION ALINEADA (E.A.)
- 6.2 EDIFICACION EXENTA (E.E)
- 6.3 ORDENANZA ESPECIAL DE ZONA COLMATADA (Z.C.)
- 6.4 ORDENANZA DE SUELO INDUSTRIAL (O.I.)
- 6.5 ORDENANZAS PARTICULARES DE PLANES PARCIALES (O.P.)

CAPITULO VII. NORMAS DEL SUELO URBANO

9. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

- 9.1 DEFINICION
- 9.2 DELIMITACION
- 9.3 TIPOS DE SUELO URBANO. SUELO URBANO CONSOLIDADO. SUELO URBANO EN TRANSICION
- 9.4 ZONAS URBANAS
- 9.5 DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO
- 9.6 REGULACION DE LAS ACTUACIONES ASISTEMATICAS
- 9.7 REGULACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
 - 1.7.1. OBJETIVOS
 - 1.7.2. DESARROLLO
 - 1.7.3. EFECTOS DE LA INCLUSION EN UNIDADES DE EJECUCION
 - 1.7.4. DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
- 9.8 REGULACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

10. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO RESIDENCIAL AUTOCTONO

- 10.1 MANILVA

10.1.1 DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO

10.1.2 NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION

10.1.2.1 ORDENANZAS DE USO

10.1.2.2 ORDENANZAS DE EDIFICACION

2.1.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

ACTUACIONES ASISTEMATICAS Y UNIDADES DE
EJECUCION

10.2 SABINILLAS

10.2.1 NORMAS GENERALES

10.2.2 NORMAS DE LAS ZONAS. ACTUACIONES

10.3 CASTILLO DE LA DUQUESA

10.3.1 ZONA CD-1 NUCLEO AUTOCTONO DE EL CASTILLO

10.3.1.1 NORMAS

11. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO RESIDENCIAL TURISTICO

11.1 NORMAS DE DESARROLLO

11.2 NORMAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE ACTUACION

CAPITULO VIII.

NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

6. DEFINICION Y DELIMITACION

7. REGIMEN DEL SUELO

8. SECTORES DE PLANEAMIENTO

9. SISTEMAS GENERALES

10. APROVECHAMIENTO EN S.U.P.

10.1 SISTEMAS GENERALES

10.2 EDIFICABILIDAD

10.3 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

- 10.4 APROVECHAMIENTO TIPO
 - UNIDAD
 - AREAS DE REPARTO
 - CALCULO
- 10.5 APROVECHAMIENTO APROPIABLE

11. CESIONES

12. ESPACIOS PROTEGIDOS Y EMPLAZAMIENTO DE LAS AREAS LIBRES

13. NORMAS DE URBANIZACION

- 13.1 VIARIO
- 13.2 ALMACENAMIENTO DE AGUA
- 13.3 DEPURACION Y SANEAMIENTO

14. NORMAS DE EDIFICACION

- 14.1 EDIFICABILIDAD NETA
- 14.2 ORDENANZAS

15. PLAN DE ETAPAS

16. USOS GLOBALES

- 16.1 NORMAS DEL SUELO RESIDENCIAL AUTOCTONO (R.A.)
- 16.2 NORMAS DEL SUELO RESIDENCIAL TURISTICO (R.T.)
- 16.3 NORMAS DEL SUELO RESIDENCIAL DEPORTIVO (R.D.)
- 16.4 NORMAS DEL SUELO INDUSTRIAL
- 16.5 NORMAS DEL SUELO DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

CAPITULO IX.

NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

6. DEFINICION

7. DELIMITACION

8. REGIMEN GENERAL

9. USOS

10. NUCLEO DE POBLACION

11. ACTUACIONES URBANISTICAS

12. BASES PARA LA FORMULACION DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

12.1 BASES GENERALES

12.2 DOCUMENTACION A PRESENTAR AL CONCURSO

12.3 OBLIGACIONES A ASUMIR POR LOS ADJUDICATARIOS

CAPITULO X. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

5. DEFINICION Y DELIMITACION

6. USOS

2.9 USOS CARACTERISTICOS

2.10 USOS TOLERADOS

2.10.1 RECREATIVOS

2.10.2 EQUIPAMIENTO

2.10.3 INDUSTRIALES

7. PROTECCIONES

8. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION



9. CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS

10. ADAPTACION AL ENTORNO

11. PRESERVACION DEL MEDIO NATURAL



TOMO I. CAPÍTULO I

REGIMEN JURIDICO

1.1 DEFINICION, NATURALEZA Y AMBITO

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, establece la ordenación urbanística del Término Municipal de Manilva en su totalidad, mediante la clasificación y la calificación del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio y el programa para su desarrollo y ejecución.

Este Plan General es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Manilva, aprobado en Febrero de 1.973, adaptándolo a las circunstancias actuales y a la Legislación Vigente.

1.2 VIGENCIA

El Plan General entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva; a partir de esa fecha mantendrá vigencia indefinida en tanto no se acuerde su revisión, y en este caso la mantendrá con carácter transitorio hasta que la revisión fuera aprobada.

1.3 EFECTOS DE LA APROBACION

La aprobación definitiva del Plan General comportará los siguientes efectos:

1. - Publicidad: Lo que conlleva el derecho de todo ciudadano de examinar su documentación, en ejemplar debidamente autorizado y en el lugar designado por el Ayuntamiento, y obtener informe por escrito sobre cualesquiera de sus determinaciones.
2. - Obligatoriedad: Lo que lleva aparejado el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás órganos de la Administración como para los particulares.
3. - Ejecutoriedad: Lo que implica facultad para emprender la realización de las obras que en el Plan están previstas, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

1.4 REVISION

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

El Plan General deberá ser revisado a los ocho años de su aprobación definitiva y, en cualquier caso, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aprobación de disposiciones, normas o leyes de carácter general para todo el ámbito del país autonómico o del Estado, que afectaran sustancialmente a su contenido.
- b) Aprobación de planeamiento o directrices de ámbito superior al Municipal, que incluyan el Término Municipal de Manilva, y afecten sustancialmente a este P.G.O.
- c) Alteración importante en alguno de los elementos de la estructura general, como por ejemplo el trazado previsto para la autovía.
- d) Si se detectara alteración en más o menos un 25 % de la capacidad de las infraestructuras básicas previstas por este P.G.O. (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración).
- e) Si al revisar el programa de actuación se hallara una desviación superior al 50 % en su cumplimiento en cuanto al desarrollo de las áreas urbanizables.

1.5 MODIFICACION

Toda reforma o alteración de las determinaciones y previsiones del Plan General, comportará necesariamente la tramitación de Modificación de Elementos de este instrumento de planeamiento, que se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias.

El proyecto de modificación de elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

1.6 REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION

Sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, el ayuntamiento procederá a la revisión del programa de Actuación del Plan General cuando lo estime preciso y por lo menos cada cuatro años de conformidad con lo establecido en el art. 48 de la Ley del Suelo.

1.7 DOCUMENTACION E INTERPRETACION

1. Componen el Plan General los siguientes documentos:

- a) Las presentes Normas Urbanísticas.
- b) La Memoria.
- c) El Programa de Actuación.
- d) El Estudio Económico-Financiero.
- e) Los Planos de Ordenación.

INDICE DE PLANOS DE ORDENACION

Nº	TITULO	ESCALA
1	PROTECCIONES Y AFECCIONES	1:10.000
2	VIARIO FUNDAMENTAL	1:10.000
3	CLASIFICACION DEL SUELO	1:10.000
4	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA. SISTEMAS GENERALES. USOS GENERICOS	1:10.000
5	CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO. USOS GLOBALES. USOS PORMENORIZADOS	1: 5.000
6	CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO. GESTION. SECTORES DE PLANEAMIENTO Y AREAS DE ACTUACION	1:5.000
7	MANILVA: CLASIFICACION Y CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS. ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
8	MANILVA: GESTION. ACTUACIONES	1:2.000
9	SABINILLAS-EL CASTILLO: CLASIFICACION Y CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS. ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
10	SABINILLAS-EL CASTILLO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION. GESTION. ACTUACIONES	1:2.000
	INFRAESTRUCTURAS	
11	INFRAESTRUCTURAS GENERALES: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:10.000
12	INFRAESTRUCTURAS GENERALES: SANEAMIENTO	1:10.000
13	Infraestructuras generales: electricidad y telefonía	1:10.000
14	Infraestructuras urbanas: abastecimiento de agua	1:5.000
15	infrAESTRUCTURAS URBANAS: SANEAMIENTO	1:5.000
16	INFRAESTRUCTURAS URBANAS: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:5.000
17	INFRAESTRUCTURAS-MANILVA: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
18	INFRAESTRUCTURAS-MANILVA: SANEAMIENTO	1:2.000
19	INFRAESTRUCTURAS-MANILVA: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:2.000
20	SABINILLAS-EL CASTILLO: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
21	SABINILLAS-EL CASTILLO: SANEAMIENTO	1:2.000

22	SABINILLAS-EL CASTILLO: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:2.000
----	--	---------

2. Los demás documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de los ya enunciados.
3. De existir discrepancias entre los distintos documentos del Plan General se otorgará primacía a las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano.

Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al que contenga mayor detalle o precisión. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

4. Los datos relativos a las superficies de las Unidades y Polígonos de Actuación, Sectores de Planeamiento y áreas de suelo urbanizable no programado y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General, son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a E 1:2.000 ó 1: 5.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, aportando la documentación justificativa correspondiente.

1.8 REGIMEN DEL SUELO

Este P.G.O. se ciñe en su contenido a la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, de “Reforma de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana” y a los Reglamentos y disposiciones que la desarrollan. También a la Ley de “Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo” de 25 de Julio de 1.990.

En su aplicación el P.G.O. clasifica el suelo del Término Municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable. Asigna usos a las diferentes zonas. Concreta las medidas de protección del medio físico y de los bienes culturales. Establece una estructura territorial y un modelo para el desarrollo urbanístico. Reglamenta las actuaciones urbanísticas en sus diferentes posibilidades. Y establece una programación temporal con su correspondiente estudio económico financiero.

1.9 REGIMEN TRANSITORIO

La mentada Ley de “Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo”, establece los derechos y obligaciones básicos de los propietarios y regula la adquisición de aquellos en función del cumplimiento de estas, dentro de plazos determinados.

La aplicación de estas determinaciones en suelos que ya tienen iniciado su proceso de desarrollo urbanístico y de las penalizaciones o pérdidas de derechos por no realizar en los plazos previstos los deberes de urbanización y edificación, supone un conjunto de medidas cautelares y coercitivas suficientes para la correcta culminación del proceso.

Cumplen la misma función que en otros Planes Generales, definen regímenes específicos para suelos en proceso de transición.

A efectos se asumen como determinaciones específicas de este P.G.O. los plazos que la Ley establece en sus disposiciones transitorias segunda y tercera.

Dado lo reciente de su publicación y su notable incidencia en la aplicación y desarrollo de este P.G.O. se transcribe en el punto siguiente el Capítulo III y las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley citada.

1.10 LEY 8/1990 DE 25 DE JULIO DE 1.990. REFORMA DEL REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DEL SUELO

CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCION 1ª. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 8

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

ARTICULO 9

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales.
 - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones publicadas.
 - b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e) Edificar los solares en el plazo fijo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas y regulan en la Sección siguiente.

ARTICULO 10

1. Los propietarios de toda clase de construcciones, instalaciones y edificaciones deberán destinarlas efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre seguridad, salubridad y ornato público contenidas en el planeamiento y legislación aplicables, incluidas las relativas a la protección del patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

SECCIÓN 2ª. FACULTADES URBANISTICAS

ARTICULO 11

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguiente derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.
3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

SECCION 3ª. DERECHO A URBANIZAR

ARTICULO 12

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

- a) En suelo urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
 - b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
 - c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
3. Sólo con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico se adquiere el expresado derecho.
 4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando éste resulte preciso.

ARTICULO 13

1. Los Particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento en desarrollo del Plan General.
2. Los propietarios afectados deberán redactar dichos instrumentos cuando así lo establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos que esta señale.

ARTICULO 14

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada, se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos, previo el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

SECCION 4ª. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ARTICULO 15

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.
2. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento.
3. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el apartado 1, la Administración actuante expedirá la certificación

correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

ARTICULO 16

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 33 y 34.
2. No obstante, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 50 por ciento en suelo urbanizable programado y el 75 por ciento en suelo urbano, en los supuestos expropiatorios en que así se prevé en la presente Ley.

ARTICULO 17

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico puede concretarse bajo las siguientes modalidades:
 - a) Si se trata de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, mediante la adjudicación, tras los procesos redistributivos de beneficios y cargas, del aprovechamiento que en cada caso corresponda sobre parcelas determinadas y aptas para la edificación, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan.
 - b) En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el Plan y los susceptibles de adquisición por su titular, se resolverán en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.
2. En defecto de dicha legislación los desajustes se resolverán en la forma prevista en los artículos 46 a 50 y 52 a 54.

ARTICULO 18

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el Programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.
2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento o legislación urbanística el plazo será de un año desde su adquisición.

3. En los anteriores supuestos procederá la expropiación de los correspondientes terrenos o su venta forzosa, valorándose en todo caso aquellos con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.
4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 63 y siguientes.

ARTICULO 19

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.
2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita licencia municipal de edificación, previa o simultánea conversión de la parcela en solar, en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.
3. En su defecto, el plazo será de dos años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, con aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo precedente.

SECCION 5º. DERECHO A EDIFICAR

ARTICULO 20

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

ARTICULO 21

La Administración será responsable de los daños y perjuicios causados a los propietarios del suelo por anulación de licencia o denegación improcedente de la misma, en los casos y con los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

ARTICULO 22

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 18.1.

ARTICULO 23

1. El derecho a edificar se extingue si se produce la caducidad de la licencia, por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal previa audiencia del interesado.
2. A tal efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

ARTICULO 24

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, según lo dispuesto en el artículo 18.3, valorándose aquellos conforme a la reducción del aprovechamiento urbanístico señalada en dicho artículo y éstas por su coste de ejecución.

SECCION 6ª. DERECHO A LA EDIFICACION

ARTICULO 25

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

ARTICULO 26

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, en la forma establecida en la legislación urbanística aplicable.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los artículos 18 y 19, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

ARTICULO 27

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
3. Procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada. En otro caso, deberá solicitar nueva licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística, que no podrá exceder de un año.
4. El expresado plazo regirá en defecto de señalamiento de otro por dicha legislación, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

ARTICULO 28

Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido, desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

SEGUNDA

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

- 1ª. Los plazos establecidos en los planes de etapas de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 11.

2ª. Los plazos para completar la urbanización en suelo urbano establecidos en el planeamiento vigente se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes expresados en la regla anterior, si estuviera delimitada una unidad de ejecución, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, en otro caso. Cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

3º. Los plazos para emprender la edificación fijados en el planeamiento vigente se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación.

TERCERA

1. Cuando el planeamiento vigente no fije plazos que permitan la aplicación de las reglas anteriores o cuando aquellos hubieran ya concluido a la entrada en vigor de la presente Ley, regirán las siguientes reglas:

1ª. El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en suelos clasificados directamente por el Plan General o como consecuencia de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística como urbanizable programado será de dos años, si tuvieran Plan parcial aprobado, o de tres años en caso contrario, a contar en ambos supuestos desde la entrada en vigor de la presente Ley o desde la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, si ésta es posterior.

2ª. El plazo para el cumplimiento de los expresados deberes en polígonos o unidades de actuación delimitados en suelo urbano, será de dos años desde la vigencia de esta Ley.

3ª. El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, salvo que en los primeros seis meses de hubiera solicitado la delimitación de una unidad de ejecución, en cuyo caso el plazo se computará desde su aprobación.

4ª. El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley merezcan la condición de solar será de una año a contar desde ese momento.

2. En los supuestos de la Disposición Transitoria Segunda, si a los plazos resultantes de la misma restara, a partir de la entrada en vigor de este Ley, una duración inferior a la establecida en el número precedente, se aplicarán los plazos señalados en éste.

DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

2.1 COMPETENCIAS

El desarrollo y el Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento. Todo ello, sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan, la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable programado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en suelo urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y términos establecido en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante, a la vista de interés urbanístico en presencia, a elegir cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable, expropiar los terrenos, para lo cual el citado incumplimiento es título suficiente que habilita tal conducta, a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado, y a revisar la calificación urbanística del suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma, el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación de suelo que obedezca a incumplimiento del Programa podrá conferir derecho alguno de indemnización a favor del titular o titulares jurídicos del suelo.

2.3 EL DESARROLLO SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE SUELO

1. En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de

aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, que se corresponden con los Polígonos de Actuación, o Actuaciones Aisladas, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización u otro instrumento de planeamiento y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2. El suelo urbanizable programado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales.
3. El suelo urbanizable no programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará al Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales subsiguientes. Este tipo de suelo, en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, estará sujeto a las limitaciones del Art. 85 de la Ley del Suelo y de las que resulten del presente Plan.
4. Las determinaciones del Plan General en suelo no urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones del Plan General, que en concreto prevé los siguientes:
 - Plan Especial de Carreteras y Vías Locales.
 - Plan Especial de Ordenación de las Playas y Áreas Libres.

2.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

La ejecución de los sistemas generales requiere el previo desarrollo de las determinaciones del Plan General al respecto mediante la formulación de Planes Especiales o de los Planes parciales del sector o sectores con el que estuvieren relacionados o incluidos, salvo que dichas determinaciones tuvieren el grado de precisión suficiente de forma que permita eximir de tal requisito.

El planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los sistemas generales contemplados en este Plan.

2.5 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1. El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento de planeamiento que, en desarrollo de las previsiones del Plan General, se formula para la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, produciendo además el efecto de convertir en suelo programado el que antes de su aprobación no ostentaba esa condición.
2. Los Programas de Actuación Urbanística se formularán para la ordenación de unidades urbanísticas integradas según son estas definidas en el Art. 71 del Reglamento de Planeamiento respetando las determinaciones de carácter

general y global propuestas por el presente Plan para el área del territorio en que la unidad urbanística se asienta.

3. La ejecución de las previsiones del Plan en suelo urbanizable no programado se ajustará a las determinaciones contenidas en el apartado correspondiente del capítulo X de estas Normas.

2.6 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Se podrán redactar Planes Especiales que tendrán por objeto alguna de las finalidades previstas en el Art. 23 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo de la necesidad o conveniencia de su formulación, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

2.7 PLANES PARCIALES

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre suelo urbanizable programado y de las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, con la excepción prevista para la ampliación del núcleo urbano de Manilva.
2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y, además, como mínimo los siguientes:
 - a) Zonificación pormenorizada del ámbito de aplicación de la ordenanza u ordenanzas reguladoras de la edificación.
 - b) Delimitación del polígono o polígonos y de sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser, no obstante, modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.
 - c) El Plan General confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad y coherencia de los sistemas.

Sin embargo tendrán carácter vinculante aquellos elementos de la ordenación territorial para los que así se exprese.

3. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

2.8 PLAN DE ETAPAS

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según orden de prioridades y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y el orden de ejecución de éstos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales ese plazo máximo se fija en diez años, si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación urbanística.

2.9 ESTUDIOS DE DETALLE

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades previstas en el Art. 14 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos, en cuanto a documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado Art. Se expresan, no pudiendo originar en ningún supuesto alteración sustancial de la medida de los viales o superficie de las zonas de equipamiento, ni suponer aumento de edificabilidad para la zona.

El Estudio de Detalle que tenga por objeto ordenar volúmenes deberá definir y representar la envolvente de los edificios que proponga.

2.10 CEDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías del suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística, que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el Art. 168 del Reglamento de Planeamiento.

3. DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

3.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, construcción de campos de golf u otras instalaciones deportiva, y aquellos otros de análoga naturaleza.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluida la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el correspondiente término municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

3.2 ACTOS DEL ESTADO O DE ENTIENDAS DE DERECHO PUBLICO

Los actos relacionados en el Art. Anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales obre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que por razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el número 2 del Art. 180 de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.3 CARÁCTER REGLADO

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de este Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Además habrán de observarse las disposiciones legales vigentes o futuras que afecten a la edificación y uso del suelo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en pugna con las prescripciones de la Ley del suelo, normativa reglamentaria y el presente Plan General de Ordenación.

3.4 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, contado desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión, si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, si iniciadas las obras o actividades autorizadas se interrumpen por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar

expresamente en la papeleta mediante la cual se notifique al petionario de licencia el acuerdo de concesión.

2. Excepcionalmente y por una sola vez, previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieron la iniciación de las obras, instalaciones o actividades autorizadas o que obligaron a la interrupción de las mismas, podrá el interesado, dentro del plazo señalado en el punto 1 de este Art., solicitar una prórroga cuya duración no excederá los seis meses. Fuera del supuesto aquí contemplado, el interesado habrá de solicitar nueva licencia.
3. En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

3.5 LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

Podrá concederse licencia de edificación en parcela de suelo urbano que no tenga la condición de solar, siempre y cuando el petionario de licencia asuma el compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación y asegure la efectiva ejecución de aquella en la forma y con los requisitos establecidos en los Art. 39, 30 y 41 del Reglamento de Gestión.

3.6 PLAZOS Y SUSPENSIÓN DEL COMPUTO

Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el Art. 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
- Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo según el Art. 12 del R.D. 3.250/76 de 30 de diciembre y el pago de los mismos.

3.7 REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al alcalde, y suscritas por el interesado o por las personas que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
 - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
 - d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
 - e) Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes.

3.8 LICENCIA DE PARCELACIÓN

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando se estuviere implantada.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad, si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se

acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala mínima 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

3.9 LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
 - c) Proyecto técnico por triplicado.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:
 - Movimientos de tierras.
 - Eliminación de elementos existentes.
 - Obras de fábrica.
 - Pavimentación.
 - Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
 - Evacuación de aguas y saneamiento.
 - Redes de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Red de telefonía.
 - Plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico a escala no menor 1:1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Planos de jardinería con detalle de las especies vegetales que se proyecta plantar: localización, número, edad, porte, etc.
- g) Presupuesto separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- h) Pliego de condiciones técnicas de los sistemas y materiales a emplear.
- i) Con referencia a los terrenos dedicados a parques y jardines se probarán la aptitud del suelo para la plantación y mantenimiento de las especies que figuran en proyecto.
- j) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

3.10 LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Con la solicitud para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.
- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o

construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

3.11 LICENCIA DE OBRA MAYOR

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, o acta de tira de cuerda cuando sea preceptivo.
 - b) Cédula urbanística, si estuviera implantada.
 - c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
 - d) Proyecto técnico por triplicado.
 - e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:
 - Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.
 - Memoria descriptiva de la edificación con expresión de la solución adoptada, superficies útiles y construidas según usos en cada

planta, especificando las superficies cerradas y abiertas por dos o más lados.

- Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística referente a las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como un estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
 - Memoria constructiva y de calidades.
- b) Anexos referidos a la normativa técnica de obligado cumplimiento y Norma CPI 82 y ordenanzas municipales contra incendios.
- c) Presupuesto incluyendo el conjunto de obras a realizar en la parcela.
- d) Fotografías de dimensiones 10 x 15 cm del estado primitivo del solar donde sea visible la vía de acceso, de las medianerías y de las edificaciones existentes en la parcela.
- e) Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
- Plano de parcelación aprobada.
 - Plano topográfico original.
 - Plano de emplazamiento de la parcela.
 - Plano de emplazamiento de la edificación y urbanización de la parcela a escala 1:200.
 - Plano de plantas acotadas y mobiliario a escala 1:50.
 - Plano de cubiertas.
 - Plano de secciones.
 - Plano de alzados.
 - Plano de cerramiento de la parcela.

3. El proyecto deberá justificar los demás extremos que le fueran de aplicación de conformidad con las previsiones de estas Normas Urbanísticas que a título indicativo y no limitativo se refieran a Protección del medio urbano, zona de Protección del arbolado, y restantes normas generales de protección.

3.12 LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USO

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso de halla autorizado por el Planeamiento vigente.

- b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
 - c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
 - d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

3.13 LICENCIA DE DEMOLICIÓN

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio oficial.
- f) Presupuesto del importe de las obras de demolición.

3.14 LICENCIA DE APERTURA: CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

- 1. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales

de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados o entrañar riesgos para las personas.

2. Se consideran calificadas las actividades siguientes:
 - a) Molestas: las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.
 - b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
 - c) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.
3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son regulados por las normas urbanísticas del Plan General, en el Capítulo 7^a del Título V y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

3.15 LICENCIA DE APERTURA: DOCUMENTACIÓN

1. Para las actividades inocuas se precisará:
 - a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
 - b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.
 - c) Declaración de la potencia en motores a instalar.
 - d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
 - e) Fotocopia del alta en la contribución Territorial y Urbana.
2. Para las actividades calificadas se precisará:
 - a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1 del presente artículo.

- b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

3.16 LICENCIA DE OBRA MENOR

Tendrán la consideración de obras menores las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

A) Obras menores en la vía pública:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están expresamente prohibidos.

B) Obras que sólo requieren firma de un facultativo:

- Apertura de huecos en muros.
- Ensanchamiento de huecos en muros (de altura no superior a 1,80 m y de superficie superior a 3 m²).
- Ensolados en plantas superiores.
- Reparación de techos (azoteas y tejados) cambiando la vigería.
- Reparación de balcones.
- Construcción de pozos.
- Escaleras.
- Reparación de grietas.

- Apuntalamientos.
 - Cambios de distribución interior (modificación de tabiquería).
 - Cualquiera otra reparación que, por analogía, pueda considerarse incluida en las anteriores.
 - Instalación de W.C., cocina o lavadora.
 - Instalación de colectores.
 - Ampliación de obras existentes, hasta 20 m2 de superficie.
- C) Obras que no requieren firma de facultativo ni presentación de Proyecto Técnico:
- Revocos y enlucidos.
 - Enlosados en planta baja.
 - Apertura de puertas y ventanas en tabiques.
 - Cambio de puertas y ventanas en tabiques.
 - Cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
 - Pinturas.
 - Desatoro de desagües interiores.
 - Retejados.
 - Reparación de solerías en azoteas.
 - Id. de balcones y bajantes.
 - Id. d rejas.
 - Id. d marcos, puertas y ventanas.
 - Colocación de instalaciones de agua y electricidad.
 - Reparación de techos (azoteas y tejados) sin cambiar viguería.
 - Cualquiera otras reparaciones no consignadas anteriormente que no afecten a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.

- D) Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o la estructura del inmueble, requerirán proyecto técnico redactado por facultativo competente.
- E) Las actuaciones sobre inmuebles situados en el núcleo urbano antiguo habrán de estar a los requisitos exigidos en la propia ordenanza a cuyo efecto acompañarán plano de fachada existente y propuesta y fotografías del edificio y del entorno, en número suficiente.

3.17 LICENCIA DE EXTRACCIÓN DE ARIDOS

A) REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El respeto del paisaje.
- b) La conservación de los bosques y arbolado.
- c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

B) DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.

- f) Compromiso del peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

TOMO I. CAPÍTULO II NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Las normas que se contienen en este título tienen por objeto la protección del medio físico natural y de los elementos de interés cultural en el suelo del Municipio. Entre ellos figuran las que el P.G. debe establecer en desarrollo y concreción de normas de rango superior o mayor ámbito territorial: Ley de Costas, Ley de Aguas, Plan Especial del Medio Físico.

Estas normas de protección son independientes de la clasificación que se asigne a los terrenos sobre los que se asientan los elementos a proteger y deberán aplicarse cualquiera que sea ésta, prevaleciendo sobre el resto de las normas o determinaciones que contiene este P.G.O.

Los ámbitos a que se refieren están localizados en el Plano de Ordenación N^o 1 “Protecciones y Afecciones”, a escala 1:10.000.

- PROTECCIÓN DEL LITORAL

En aplicación y desarrollo de la Ley de Costas y del Plan Especial del medio Físico de la Provincia de Málaga, este Plan contiene las siguientes determinaciones:

- DESLINDE DE ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE

En los planos quedan recogidas las líneas de deslindes oficiales existentes, anteriores a la aprobación de la vigente ley.

El Ayuntamiento, de acuerdo con la disposición transitoria 7^a de la citada ley, ha solicitado con fecha 8 de febrero de 1.990 a la Demarcación de Costas la línea de probable deslinde ajustada a los nuevos criterios, sin que hasta este momento se haya recibido ninguna comunicación al respecto.

- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

Se establece la franja de servidumbre de tránsito de 6 m de anchura a partir de la línea de deslinde de Z.M.T. a lo largo de toda la costa.

En la longitud comprendida entre el río Manilva y la urbanización Playa Paraíso, incluida, se realizará un paseo marítimo peatonal, desarrollado en una banda de 20 m de anchura que incluirá en su ámbito el espacio de esta servidumbre.

- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo II, sección 1ª de la Ley de Costas, se establece una servidumbre de protección que se extenderá a una franja medida a partir de la línea de deslinde de Z.M.T. con 100 m ó 20 m de anchura, según los casos. Los planos de este P.G.O. contienen estas zonas delimitadas gráficamente.

Para su determinación se ha seguido los siguientes criterios, en relación con la clasificación del suelo:

Se ha aplicado la anchura de 20 m en los suelos clasificados como urbanos por la Modificación de Elementos del P.G.O. de 1.973, realizada en 1.988 y que recogía las zonas que en aplicación del artículo de la Ley del Suelo, habían llegado a tener la condición de urbanos con anterioridad a la aprobación de la Ley de Costas. También a aquellos que actualmente tienen edificación consolidada.

En el resto se ha aplicado la anchura de 100 m independientemente de la clasificación que le otorgue este Plan. De modo que en algunas zonas que se clasifican como suelo urbano se establece la anchura de 100 m para esta servidumbre de protección.

Los usos en esta zona se atenderán a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley de Costas. De acuerdo con el apartado 25.2 se permiten actividades relacionadas con el uso del dominio público que habrá de tener además uso colectivo o público que habrá de tener además uso colectivo o público (club de playa, clubs deportivos, etc.).

La edificación se desarrollará siempre en una planta y la edificabilidad y ocupación máxima será de 5 m² por cada 100 m² de suelo.

- SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR

El artículo 28 de la Ley de Costas establece que en suelo urbano y urbanizable la separación máxima entre accesos públicos a la zona de dominio público será de 500 m para los de tráfico rodado y de 200 m para los peatonales.

En desarrollo de esta norma, el Plan General establece lo siguiente:

Cualquier actuación de planeamiento o desarrollo urbanístico en terrenos colindantes con ribera al mar habrá de extenderse hacia el interior hasta alcanzar la CN-340 como mínimo.

Se exceptúan las obras de edificación en los núcleos autóctonos de El Castillo y San Luis de Sabinillas.

La actuación contendrá en su ámbito accesos públicos según lo establecido en el artículo citado y como mínimo un acceso en cada actuación con plazas de aparcamiento a razón de una por cada cinco metros lineales de línea de deslinde del dominio público. Estos aparcamientos se dispondrán detrás de la franja de 20 m destinada a paseo marítimo y sin interferir su uso o su diseño.

- ZONA DE INFLUENCIA

Artículo 30 de la Ley de Costas.

Se determina que la anchura de la zona de influencia será de 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar.

En esta zona se estará a lo dispuesto en el punto anterior con respecto a accesos y aparcamientos.

En aplicación de la Ley de Costas (30-1-b) se evitará en esta zona la formación de pantallas arquitectónicas, sin que a estos efectos la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable en el Término Municipal (1 m³/m²).

La edificabilidad sobre parcela neta no podrá exceder a 1 m²/m². Se exceptúan los núcleos urbanos autóctonos de El Castillo y San Luis de Sabinillas.

- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Ley de Costas, artículo 44.6.

Las instalaciones para este fin deberán emplazarse fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de protección.

No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera se prohibirán los colectores paralelos.

Se exceptúa de esta prohibición la red ya ejecutada del Saneamiento Integral de la Costa del Sol. No obstante se recomienda su traslado hacia el interior. Este P.G.O. propone un trazado alternativo discurriendo por la zona de protección de la carretera N-340.

- ESPACIOS DEL LITORAL CATALOGADOS EN EL PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FISICO
- PUNTA CHULLERA

Catalogada por el P.E.M.F. de la Provincia de Málaga como “COMPLEJO LITORAL DE INTERES AMBIENTAL” con PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE.

Su emplazamiento y delimitación se incluyen en los planos de este P.G.O. Las características y normas de protección según ficha LA-1 del citado P.E.M.F.

- ZONAS LIBRES DEL LITORAL

Catalogados con el grado de PROTECCIÓN CAUTELAR.

Este Plan General establece como delimitación definitiva de esta zona los terrenos comprendidos entre el arroyo del Negro y la urbanización Playa Paraíso. Únicos suelos del área propuesta por el P.E.M.F. que tienen la calificación de suelo no urbanizable a partir de la aprobación en 1.990 de la Modificación del Plan General 1.973.

El área delimitada pasa a tener el grado de PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE, siéndole de aplicación la normativa correspondiente del P.E.M.F.

- ORDENACION DE PLAYAS

Tal como se recoge en las Normas referidas a los Sistemas Generales, el Ayuntamiento elaborará un “Plan Especial de Ordenación de Playas”, que incluirá el proyecto de tratamiento conjunto del Paseo Marítimo que actualmente tiene partes ejecutadas y otras en fase de proyectos redactados independientemente entre sí.

A estos efectos se dispone de un “Avance del Plan de Ordenación del Litoral de Manilva” realizado por la Junta de Andalucía, que este Plan recoge como documento complementario, asumiendo las determinaciones que contiene en cuanto a ordenación, que no entren en contradicción con el resto de los documentos.

- RECURSOS HIDROLÓGICOS
- ZONAS DE CAUCES, RIBERAS Y MARGENES

En los planos del P.G.O. se reflejan los cauces existentes en el Municipio.

En todos ellos son de aplicación en ambas márgenes la franja de servidumbre de 5 m y la de policía de 100 m que establece la Ley de Aguas.

Además el Plan delimita expresamente una franja de 100 m de anchura teniendo como eje el cauce o arroyo, que se califica como zona verde.

En ellas queda prohibida toda actividad que no esté directamente encaminada a la conservación de la naturaleza y a su uso y disfrute público.

Los planes parciales o actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General y en cuyo ámbito se incluya algún tramo de estos cauces o arroyos habrán de respetar en su zonificación el emplazamiento de esta zona verde, que se contabilizará a efectos de dotaciones de Plan Parcial.

La anchura de 100 m se fija con carácter indicativo, pudiendo ser mayor o menor en algunos puntos de acuerdo con la topografía, pero la superficie total resultante ha de ser como mínimo equivalente.

El tratamiento de estas zonas consistirá en su repoblación forestal con especies autóctonas y el trazado y ejecución de itinerarios peatonales, que permitan el acceso a los hitos y parajes que se relacionan a continuación:

PASEO POR EL RIO MANILVA

- Zona Deportiva junto a la Playa.
- Los Huertos.
- El Ingenio.
- La Dehesilla.
- Los Baños de la Hedionda.

ARROYO DE LA PEÑUELA

- La Playa de la Duquesa.
- Zona Verde tras Pueblo Mexicano.
- Subida al monte y zona alta de El Hacho, con ruinas romanas.
- Subida a la Vizcarronda.
- Paseo entre viñedos.
- Subida al parque de Manilva.
- La fuente de la Ocasión y Calzada a Manilva
- Subida al polideportivo y el estadio municipal.
- El cementerio.
- El depósito de agua.
- Las Lagunetas (yacimiento arqueológico).

ARROYO DEL ESTANQUILLO

- La playa.
- El Castillo de la Duquesa.
- Yacimientos arqueológicos romanos.
- Zona verde.
- Nacimiento del arroyo.
- Cerros de Terán.

ARROYO DEL INDIANO

- La playa de El Castillo.
- Camping Chullera.
- Torre de La Duquesa.
- Vegas del Arroyo.
- Cerro (Marcos).
- Confluencia con arroyo de la Sierra.
- Confluencia con Arroyo Peláez.
- Zona verde en el Descansadero de Ganado.
- Cruce con el Camino de San Roque.
- Subida por el arroyo de la sierra a Cerro Luis y luego al Cerro del Tesoro.

ARROYO DE ALCORRIN

- Playa de Los Toros.
- Paraje del embalse (bosques de quejigos, zona de reserva ecológica).
- El Cerro de El Castillo (yacimiento arqueológico de la Edad del Bronce).

- Huertos de la parte alta del valle.
- Subida al Cerro de la Sepultura.
- Plantaciones de naranjos.

ARROYO MARTAGINA

- La Playa de Los Toros.
- Huertos en el valle.
- Cortijo de Félix.
- Haza “El Casareño”, yacimiento arqueológico romano.

ARROYO DEL NEGRO

- La Playa del Negro.
- Zonas verdes.
- Paraje de Tubalitas.

ARROYO CALATARAJE

- Playa de Punta Chullera.
- Valle.
- Ascenso al Cortijo “Miyoneque”.

Se podrá permitir el emplazamiento en estas zonas de campos de golf, sin ninguna edificación.

En todo caso deberá quedar garantizada la continuidad de los itinerarios peatonales de uso y dominio público a que se refiere el párrafo anterior.

- EMBALSES

El embalse del arroyo Alcorrín queda sujeto por aplicación de la Ley de Aguas a una zona de protección de 500 m alrededor de su línea cuenca o embalse.

En este Plan se califica como zona verde una franja de 50 m alrededor de la línea de cuenca para la que son de aplicación las determinaciones del punto anterior.

- ACUIFEROS

En el mapa hidrogeológico de Andalucía no figuran acuíferos en el Municipio.

No obstante, en relación con las captaciones de agua existentes o que se realicen en el futuro, tanto por parte de la administración como de los particulares, para su uso como agua potable, se adoptarán las siguientes medidas en prevención de posibles contaminaciones:

- a) Se presentará delimitación del embalse o corriente subalterna en que se realice la captación.

- b) Se evitará, siempre que sea posible, la edificación o cualquier tipo de actividad que pueda dar lugar a filtraciones nocivas, dentro de estos límites más una franja de protección de 50 m a partir de todo su contorno.
- c) Cualquier actuación que se realice en ese ámbito tendrá previamente el compromiso expreso por parte del agente actuante de garantizar la ausencia de filtraciones y, en todo caso, asumir la responsabilidad y hacerse cargo de las reparaciones e indemnizaciones que fueran pertinentes, en caso de que se produjera.

- DEPURACION

Las aguas residuales que se produzcan en el ámbito del Término Municipal habrán de ser canalizadas hasta el Sistema de Saneamiento Integral de la Costa del Sol.

En todo caso, si se produjera actuaciones no programadas o en lugares en que esta conexión fuera especialmente difícil o costosa, se podrá autorizar la construcción de emisarios submarinos o el vertido a los cauces naturales previa depuración hasta oxidación total como mínimo. Para el diseño y emplazamiento de las instalaciones de depuración será preceptiva la realización de una evaluación del impacto sobre el medio ambiente.

Se prohíben los pozos negros.

En los casos de viviendas aisladas en suelo no urbanizable se permite la instalación de fosas sépticas, que en cualquier caso estarán ubicadas fuera de las zonas de protección de recursos hidrológicos establecidas en estas normas.

- ZONAS ARBOREAS

Se declaran elementos de interés todos los árboles existentes en el Término Municipal y se prohíbe su tala.

En casos de necesidad ineludible será precisa licencia Municipal para proceder a la tala y el propietario estará obligado a reponer árboles de la misma especie en número tal que la suma total de las edades de los ejemplares plantados sea como mínimo el doble de la suma de las edades de los ejemplares cortados.

Las zonas arbóreas densas existentes (Llanos de Tábanos, embalse de Alcorrín.....) se califican como zonas verdes de protección especial, pudiendo contabilizarse entre las dotaciones o cesiones obligatorias si se realizara algún planeamiento o actuación urbanística que los incluyera en su ámbito.

Las zonas verdes de protección de cauces y riberas se destinan a la repoblación; quedando sus propietarios obligados a realizarla en el caso de que se iniciara alguna actuación urbanística.

El Ayuntamiento podrá encargara técnicos de su confianza la revisión de la delimitación actualizada de estas áreas de protección y en especial de los pinares de Tábanos, atendiendo tanto a la realidad actual “in situ”, como a su potencialidad. Esta delimitación, si se hace, será la recogida finalmente en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen en su caso el Plan General.

- PROTECCIÓN DE LA FAUNA

En la zona de protección del embalse del arroyo Alcorrín se prohíbe cualquier tipo de actividad molesta o nociva para las especies animales que alberga.

Igualmente se prohíbe cualquier alteración del medio físico que queda modificar el ecosistema allí existente.

- PROTECCIÓN DEL SUELO

Para cualquier actuación que suponga movimiento de tierra en una superficie superior a 2.500 m² o un volumen de más de 5.000 m³, habrá de realizarse previamente una evaluación del impacto ambiental que produciría.

- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Queda prohibida la instalación de vallas y elementos publicitarios fuera del ámbito urbano.

Únicamente se podrá autorizar su instalación, previa licencia, en zonas edificables de suelo urbanizable con plan parcial definitivamente aprobado, debiendo los elementos que se instalen ceñirse en su disposición a la normativa de edificación que corresponda.

En todo caso, el diseño y el emplazamiento habrán de guardar respeto al paisaje y especialmente en lo que se refiere a las líneas de cornisa, cuyo perfil no podrá quedar alterado.

Los terrenos comprendidos entre el borde Norte de la delimitación del núcleo urbano de Manilva y el trazado de la circunvalación Norte, son objeto de protección especial.

Cualquiera que sea su clasificación y calificación se prohíbe toda edificación o actuación que corte o entorpezca la visión del cauce del Río Manilva desde las vías de borde del núcleo urbano.

Cualquier actuación que modifique la configuración paisajística de las líneas de cornisa de la orografía del término municipal, habrá de justificarse con un análisis del impacto ambiental y paisajístico producido.

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
- INVENTARIO

El Informe Arqueológico del Término Municipal de Manilva, realizado como trabajo complementario de este Plan, ha detectado los yacimientos que se relacionan a continuación y que se localizan en los planos correspondientes:

INVENTARIO DE YACIMIENTOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE MANILVA

TOPONIMO DE LOS YACIMIENTOS	PROTECCIÓN	COORDENADAS U.T.M.
1. Cerro del Castillo	5/B	297.000/4.024.750
2. Casco Urbano de Manilva	5/B-6/C	298.500/4.028.200
3. Bda. Sabinillas	5/B	300.250/4.027.150
4. Bda. El Castillo	4/A	299.700/4.025.550
5. Nacimiento Arroyo Estanquillo	5/B	299.000/4.027.750
6. Hacho	6/C	299.150/4.026.250
7. Los Hidalgos	5/B	299.550/4.025.050
8. Haza El Casareño	5/B-6/C	297.150/4.023.700
9. La Dehesilla	6/C	297.600/4.029.500
10. Las Lagunetas	5/B	297.100/4.028.400
11. Cerrillo de la Sepultura	5/B	295.900/4.025.850
12. La Alcaría	5/B	297.700/4.027.250
13. Cerro del Tesoro	5/B	296.500/4.027.050
14. Cortijo de Félix	6/C	298.350/4.023.500
15. Terán	6/C	299.000/4.025.500
16. Cuesta del Calafate	6/C	299.750/4.027.500
17. Finca de Centeno	6/C	299.500/4.027.500
18. Torre Chullera I	3/A	298.275/4.021.350
19. Torre Chullera II	3/A	298.300/4.021.000
20. Torre de la Duquesa	3/A	299.400/4.024.900
21. El Ingenio Chico	4/A	298.000/4.029.400
22. Fuente de la Ocasión y camino que accede a ella	4/A	298.000/4.028.300

- CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Los criterios empleados para la catalogación y zonificaciones han sido los siguientes:

- ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO A.- Corresponde a los yacimientos catalogados con los tipos 1, 2, 3 y 4 de nuestra Tipología de Yacimientos. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación científica, siendo conveniente establecer para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será igualmente inedificable.

- ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.- Corresponde al Tipo 5. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en

las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Este sondeo arqueológico se considerará de urgencia y como tal sometido a la normativa urgente sobre arqueología estatal y autonómica. Para la realización de estos sondeos arqueológicos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Málaga el proyecto de sondeo arqueológico.

- ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO C.- Zona de vigilancia arqueológica. Corresponde al Tipo 6, se aplica exclusivamente a aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas son este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía en Málaga.
- ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO D.- Se aplica con carácter general al promotor-director de obra o contratista que, en ejecución de cualquier movimiento de tierra en cualquier parte del Término Municipal, descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente con suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado anteriormente, debiendo el Ayuntamiento ponerlo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Málaga.

- TIPOLOGÍA DE YACIMIENTOS

TIPO 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarando Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, de carácter Nacional del Decreto-Ley.

TIPO 2: Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

TIPO 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).

TIPO 4: Yacimiento arqueológico de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural de carácter Local).

TIPO 5: Yacimiento arqueológico de quinto grado, detectado en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

TIPO 6: Yacimiento arqueológico de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

- NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Sin perjuicio de las propuestas concretas que para cada yacimiento contiene el Informe Arqueológico, se establecen con carácter general las siguientes normas de actuación en función del tipo de yacimiento.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1, 2, 3 y 4) se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo incluyendo la edificación y la urbanización.
2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos: (Informe arqueológico negativo).
3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que darse el supuesto nº 2.
4. Cuando no existan yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia, la Corporación Local tomará las medidas suficientes que garanticen la protección del yacimiento, de acuerdo con los apartados 1, 2 y 3.

- PARQUE ARQUEOLÓGICO

El yacimiento romano en el entorno del núcleo de El Castillo debe de ser tratado para constituir un Parque arqueológico, integrado como edificio funcional el Castillo de la Duquesa.

- CAMINOS Y VIAS PECUARIAS

El Ayuntamiento de Manilva dispone del documento “Caminos y Vías Pecuarias. Inventario y Programación” realizado en 1.987 que se inconcluye como documentación complementaria del Plan.

Respecto de las vías pecuarias, los anchos legales consignados en su “Proyecto de Clasificación” constituyen la definición del dominio público. En el caso concreto de la Cañada Real de los Barrios a Estepona, el ancho de 37,61 m no será virtual en tanto no se proceda a la enajenación de los terrenos sobrantes.

Dado que no se ha procedido al deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, éstas se hallan desprotegidas y de hecho, en buena medida han sido ocupadas por los usos agrícolas o urbanos. Se hace pues necesario proceder a dicho deslinde.

El “Plan Especial de Carreteras y Vías Locales del Término” que el ayuntamiento realizará en desarrollo de este Plan General, se apoyará en la red de caminos y vías pecuarias y determinará el tratamiento final de cada elemento en relación con su uso y su integración en el sistema viario.

Mientras este Plan Especial no esté aprobado, se aplicarán con carácter de normativa específica las determinaciones contenidas en el citado documento de “Inventario y Programación” que se incorporan a este Plan General en todos los puntos que no entren en contradicción con el resto de sus elementos.

- PROTECCIÓN DEL USO AGRÍCOLA

De acuerdo con el “Informe, Inventario y Valoración de los Recursos Agrícolas del T.M. de Manilva”, documento complementario de este Plan, se establecen dos usos agrícolas de interés: las huertas de regadío y los viñedos.

- HUERTAS DE REGADÍO. P.E.M.F.

El suelo especialmente adecuado para este uso queda reflejado en los planos del P.G. y se distribuye en las siguientes zonas:

- Huerta del río Manilva.
- Parte baja de la margen derecha del arroyo de La Peñuela.
- Valle del arroyo del Indiano.
- Zona media del valle del arroyo Alcorrín.
- Vegas del arroyo Honda-Cavada.
- Vegas del río Guadiaro, en la punta Oeste del Término Municipal.

Las huertas del río Manilva son espacio catalogado en el P.E.M.F. como “PAISAJE AGRARIO SINGULAR” con el grado de “PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE”. Las características y normas de aplicación se recogen en la ficha AG-10 del P.E.M.F.

El P.G.O. modifica la delimitación contenida en esta ficha en dos puntos, según queda reflejado en los planos.

1. Se acepta la existencia junto al río Manilva de una estación de depuración de aguas residuales, que constituye elemento importante del Sistema de Saneamiento Integral, cuya construcción se ha concluido recientemente sin que aún haya entrado en funcionamiento. Igualmente se toleran expresamente las ampliaciones u obras complementarias que fueran precisas en el futuro.
2. Se tolera el uso de actividades al servicio de la carretera o cuya proximidad es conveniente en la franja colindante con la carretera N-340, que el Plan clasifica como suelo urbanizable.

Al resto de las áreas aquí relacionadas se les asigna el mismo grado de protección siéndole de aplicación la norma 42 del P.E.M.F.

Se toleran en estos suelos y se consideran de interés social aquellos suelos relacionados con la actividad agrícola que entrañan un matiz docente, tales como huerto-escuela, granja-escuela, camping agropecuario, etc. Para su instalación se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y en las Normas de Suelo No Urbanizable de este P.G.O.

- VIÑEDOS

La delimitación del suelo apto para este cultivo se contiene en el “Inventario de los Recursos Agrícolas del Término”, sin embargo el interés de estos viñedos no reside en su productividad, y que la rentabilidad es muy baja, y además la C.E.E. los considera inadecuados en su programación agrícola. Los valores que se han de proteger son más bien de índole paisajística, pues constituyen la imagen tradicional del entorno de Manilva. Ateniéndose a este criterio el P.G.O. establece una protección específica para este uso en el ámbito de los valles del río Manilva y del arroyo de La Peñuela, estableciendo como límite Sur la línea de cornisa definida por el Camino de la Loma de la Vizcarronda, incluyendo la finca de la Vizcarronda como hito histórico representativo.

Este ámbito se califica como “PAISAJE AGRARIO SINGULAR”, con “PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE”, siéndole de aplicación las normas correspondientes del P.E.M.F. con las siguientes determinaciones complementarias:

1. Se deberá mantener el cultivo específico de viñedo en al menos el 80 % del suelo de esta zona.
2. Se tolera expresamente el uso de vivienda unifamiliar aislada, una por parcela del catastro actual, siempre que su superficie sea mayor de 5.000 m² y se pueda inscribir en ella un círculo de 40 m de diámetro.

- INCIDENCIA DE LAS ZONAS VERDES

En las áreas que este P.G.O. califica como zonas verdes, en las riberas de cauces y arroyos, que en algunos casos se superponen a la protección del uso agrícola, se prohíbe todo tipo de edificación, sin ninguna excepción.

- USO DE ACAMPADA

Se asigna el uso de acampada a los terrenos ocupados por las instalaciones existentes de este tipo (camping Chullera II y Chullera III).

Se prohíbe este uso en las playas y todas las zonas que tenga cualquier tipo de protección.

Se permite la acampada libre y la instalación de camping en el resto del suelo no urbanizable del Término Municipal, siempre ateniéndose a las disposiciones que sean de aplicación y a la normativa específica de este P.G.O. para el suelo no urbanizable.

- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Se prohíbe con carácter general en todo el ámbito del municipio cualquier actividad que pueda generar humos o gases en cantidad, intensidad o nocividad superior a los producidos por el uso residencial con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

Las actividades industriales, reguladas por su normativa específica, habrán de emplazarse en las zonas que el P.G.O. califica para este uso.

En casos especialmente justificados y sin perjuicio del resto del contenido de este punto, se podrán autorizar instalaciones industriales no compatibles con los núcleos urbanos únicamente en la zona Noroeste del Término delimitada por el trazado de la autovía y el arroyo del Indiano, clasificada como suelo no urbanizable.

En este mismo ámbito se emplazarán si fuera preciso un cementerio de coches. Quedando prohibido este uso en el resto del Término.

- VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS

No existen en el Término Municipal terrenos aptos para este uso, debido principalmente a la frecuencia de los vientos y su componente cambiante. En consecuencia la solución para este tema debe de ser de carácter supramunicipal, a través de la Mancomunidad de Municipios.

El actual vertedero provisional se considera insalubre y nocivo, debiendo desaparecer a la mayor brevedad.

- EDIFICIOS DE INTERES

Se relacionan en esta norma los edificios o construcciones detectados en el Término Municipal que, por sus valores históricos, culturales o estrictamente arquitectónicos, deben ser protegidos y conservados.

1. Castillo de la Duquesa.
2. Iglesia Parroquial de Manilva.

3. Torre de Chullera.
4. Torre de Punta Chullera.
5. Torre de La Duquesa.
6. Iglesia de San Luis de Sabinillas.
7. Villa Matilde.
8. La Vizcarronda.
9. Edificio de la Mecedora.
10. Cortijo Miyoneke.

Sin perjuicio de cualquier otro tipo de protección de que puedan estar afectados, este Plan los declara EDIFICIOS DE INTERÉS, y como tales quedan sujetos a las siguientes determinaciones:

Se prohíbe cualquier actuación destructiva o que altere sensiblemente sus cualidades arquitectónicas. Toda intervención sobre ellos requerirá informe previo de la Oficina Municipal y de los servicios de Cultura del Ayuntamiento.

Los propietarios atenderán adecuadamente a su conservación y mantenimiento. Su uso será preferentemente de carácter público o colectivo. El Ayuntamiento procurará que estos edificios pasen a integrar el patrimonio municipal.

1. CASTILLO DE LA DUQUESA

Fortaleza para defensa de Costas construida en 1.767.

El grueso de la edificación se conserva aceptablemente.

Se deben realizar trabajos de restauración y se recomienda su adecuación y puesta en funcionamiento para uso público de carácter cultural, ligado al parque arqueológico a constituir en los yacimientos romanos de su entorno.

2. IGLESIA PARROQUIAL DE MANILVA

Templo basilical de porte considerable construido entre 1.776 y 1.783.

Se procurará su conservación y mantenimiento.

Todas las actuaciones en su entorno tenderán a crear un espacio libre a su alrededor que posibilite y potencie la visión conjunta de su volumetría.

Se potenciará el uso y disfrute público de su espacio interior en actividades compatibles con su carácter religioso.

3., 4., 5. TORRES DEFENSIVAS DE CHULLERA, PUNTA CHULLERA Y LA DUQUESA

Para estas ruinas se han incoado sendos expedientes de declaración de Bien de Interés Cultural, cuya resolución determinará el tratamiento que les corresponde.

Mientras tanto se prohíbe cualquier actuación sobre ellas, salvo las imprescindibles para el mantenimiento de su estado actual.

6. IGLESIA DE SAN LUIS DE SABINILLAS

Capilla neogótica de ladrillo construida en el siglo XIX.

Se mantendrá y conservará la edificación.

Se procurará su uso público en actividades compatibles con su carácter religioso.

7. VILLA MATILDE

Casa de campo con interesantes resonancias arábigo andaluzas en la que residió Blas Infante.

8. LA VIZCARRONDA

Cortijo-fortín, de rotunda volumetría cúbica rematada en cubierta piramidal, construido en el siglo XVIII, contiene una amplia bodega, testimonio del pasado vinícola de la zona y que por su privilegiado emplazamiento constituyó un notable hito visual y una preciosa atalaya.

9. EDIFICIO DE LA MECEDORA

Ejemplo interesante de unión simbiótica respetuosa y dialogante entre los volúmenes básicos de arquitectura tradicional y la arquitectura rotundamente racionalista adosada a ellos.

10. CORTIJO MIYONEKE

Construcción reciente, de importante volumetría y espléndido emplazamiento cuya caprichosa arquitectura ha conseguido interesantes efectos surrealista-lorquianos.

- CONJUNTOS URBANOS DE INTERES
- NUCLEO TRADICIONAL DE MANILVA

El casco antiguo conserva todavía en gran parte el interés ambiental derivado de su tipología de pueblo serrano, andaluz.

Se declaran ZONAS URBANAS DE INTERES AMBIENTAL, las zonas MA-1 y MA-3, delimitadas en los planos.

Cualquier actuación de urbanización o edificación que se realice en estas zonas, habrá de considerar el entorno existente e inscribirse en él respetuosamente.

A este fin, las solicitudes de licencia de obra de cualquier tipo (mayor o menor) incluirán con la documentación correspondiente una memoria, o anexo específico de ella, de "Adecuación al entorno urbano" en que se justifique la solución adoptada en cuanto a tipos, diseños y materiales, incluyendo documentación gráfica y fotográfica en que se relacione la actuación proyectada con su entorno (edificios colindantes, calles, plazas, etc.).

Los servicios técnicos municipales en sus informes correspondientes habrán de hacer referencia explícita a este aspecto, emitiendo su dictamen positivo o negativo.

La Delegación de Cultura del Ayuntamiento habrá de tener conocimiento de cualquier actuación en estas zonas y emitir un informe escrito al respecto en que igualmente se contenga un dictamen explícito positivo o negativo desde el punto de vista cultural y estético.

Si alguno de estos dictámenes fuera negativo el Ayuntamiento podrá justificar con este hecho la denegación de la licencia solicitada.

- CEMENTERIO URBANO DE MANILVA

El actual cementerio presenta interesantes características de construcción mediterránea, que se acusan especialmente en las formas de sus tapias y elementos de borde.

Dada la próxima construcción de un nuevo cementerio en el extrarradio, este Plan General califica el suelo ocupado por el actual como espacio libre de uso público.

Con carácter previo a cualquier actuación el Ayuntamiento realizará un Estudio de Detalle en que se valoren las circunstancias culturales, religiosas y funcionales para proponer una solución en la que se considere la posibilidad de conservar testimonio de los valores citados en el primer párrafo de este punto.

- ÁREA DEL ENTORNO DE LA IGLESIA DE MANILVA

Aparte del interés ambiental del núcleo de Manilva y de la existencia de restos arqueológicos en gran parte de su casco antiguo, en la zona del entorno de la Iglesia se conservan algunas casas antiguas, posiblemente moriscas, con un tratamiento especialmente minucioso y sensual de sus espacios interiores.

Se declara esta zona de Interés Histórico. Se delimita en los planos como áreas de actuación 3.3 y 3.4.

Y se establecen las siguientes Normas de Protección:

- a) Se realizará un análisis y catalogación de los edificios de esta zona, proponiendo el tratamiento adecuado según la valoración que resulte de su interés.
- b) Si se quisiera proceder a la demolición o reforma de alguna de estas casas, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento realizará el levantamiento planimétrico y fotográfico de los mismos y recabará informe previo de los servicios técnicos y la Delegación de Cultura, que habrá de tomar en cuenta para la decisión correspondiente. En caso de especial interés se decretará su conservación y el ayuntamiento podrá expropiar o permutar la vivienda de que se trate, para dedicarla a usos culturales.

TOMO I. CAPÍTULO III. NORMAS REFERENTE A LOS USOS

CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS

La estructura orgánica del territorio se concreta con la definición y localización de las diferentes actividades humanas que deben desarrollarse sobre él.

Denominamos calificación del suelo a la asignación a este de los usos correspondientes a esas actividades.

En este capítulo se define cuáles son los usos que el Plan considera y se establecen las normas para su regulación.

TIPOS Y CLASES DE USOS

- a) En relación con la estructura orgánica del territorio diferenciamos:
 - USOS URBANOS.
 - USOS NO URBANOS.
- b) Por su grado de amplitud conceptual este Plan considera las siguientes clases de usos.
 - USOS GENERALES.
 - USOS GLOBALES.
 - USOS PORMENORIZADOS.
 - USOS DETALLADOS.
- c) En relación con la obligatoriedad o posibilidad de su implantación:
 - USOS PROPUESTOS U ORDENADOS.
 - USOS TOLERADOS.
 - USOS PROHIBIDOS.
- d) Por la intensidad de su implantación en la zona a que se asignan se clasifican en:
 - USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO.
 - USOS SECUNDARIOS.
- e) Por la relación de compatibilidad entre ellos:
 - COMPLEMENTARIOS.
 - COMPATIBLES.
 - INCOMPATIBLES.
- f) Por el grado de accesibilidad para la población:
 - USO PUBLICO.
 - USO PRIVADO.
 - USO COLECTIVO.
- g) Según las normas que el Plan establece con respecto a los usos EXISTENTES, estos pueden ser:
 - CONSOLIDADOS.
 - FUERA DE ORDENACIÓN.
- h) Por su permanencia pueden ser:
 - ESTABLES.
 - PROVISIONALES.

USOS URBANOS Y USOS NO URBANOS

USOS URBANOS

Son aquellos cuya integración da lugar al crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas como consecuencia de la vida organizada en comunidades sociales.

USOS NO URBANOS

Son los que se asientan sobre el territorio sin producir su ocupación urbana y cuya actividad es básicamente independiente de esta.

La definición de estos usos viene relacionada en general con la clase de suelo en que se asientan (urbano o no urbano); pero esta relación tiene algunas excepciones.

Hay usos urbanos, en cuanto que ligados a la existencia de las unidades, que deben no obstante asentarse fuera de estas en suelos no urbanos, y aún cuando su implantación puede conllevar un cierto grado de urbanización, el ámbito afectado debe quedar como enclave aislado, permaneciendo su entorno como suelo no urbanizable.

Este es el caso de muchos elementos de infraestructura (redes de viario, estaciones depuradoras, aeropuertos, etc.), así como de equipamientos ligados a ellas (gasolineras, estaciones o áreas de servicio, moteles, etc.).

Y de otras dotaciones, como cementerios o tanatorios, hospitales. También las actividades industriales incompatibles con el medio urbano (4ª categoría) o simplemente no deseables (cementerio de coches).

Igualmente es preferible que se localicen fuera de los núcleos urbanos algunas actividades recreativas o deportivas.

USOS GENERALES, GLOBALES, PORMENORIZADOS Y DETALLADOS

USOS GENERALES

Se corresponden con las actividades básicas del ser humano, habitar, trabajar y relacionarse, más el soporte de infraestructuras precisas para que estas sean posibles.

- USO RESIDENCIAL.
- USOS PRODUCTIVOS.

- USOS DE SISTEMAS Y DOTACIONES.

USOS GLOBALES

Son los usos que se asignan globalmente a grandes áreas del territorio. Constituyen piezas básicas y directrices para el desarrollo del planeamiento. En suelo urbanizable se determina el que corresponde a cada sector.

Se han establecido a partir de los usos generales y atendiendo a las características concretas del territorio y el modelo de desarrollo elegido.

USOS PORMENORIZADOS

Se obtienen por desagregación matizada de los usos globales.

Se asignan a áreas de actuación, polígonos, manzanas, solares, edificios o parte de ellos, dependiendo de las características y requerimientos específicos de cada actividad.

El Plan General determina los usos pormenorizados en el suelo urbano.

Los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle concretarán su distribución en los ámbitos que les correspondan.

USOS DETALLADOS

Son actividades específicas y concretas que detallan los usos pormenorizados. La localización de estos usos debe quedar en general al libre albedrío de la población. Se regirán por las disposiciones y reglamentos que les sean de aplicación. No obstante el Ayuntamiento podrá dictar normas que reglamenten el emplazamiento, instalación y desarrollo de las actividades que lo requieran.

Este Plan contiene el detalle de algunas localizaciones concretas por razones de especial idoneidad.

USOS PROPUESTOS U ORDENADOS, TOLERADOS Y PROHIBIDOS

USOS PROPUESTOS U ORDENADOS

Son los que el Plan asigna a las diferentes áreas, sectores, zonas, manzanas o parcelas del territorio. Cualquier actuación que se pretenda realizar habrá de respetar estos usos propuestos.

USOS TOLERADOS

Son aquellos distintos de los ordenados, que el Plan menciona explícitamente como tolerables en ámbitos concretos y con los condicionantes que establezca.

USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que el Plan prohíbe expresamente en algunas zonas del municipio o en todo su ámbito.

USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO Y USOS SECUNDARIOS

USO DOMINANTE

Es aquel que caracteriza cada parcela, zona, sector o área del territorio, por ser el de implantación mayoritaria en ella.

USOS SECUNDARIOS

Son aquellos de implantación minoritaria en el ámbito de que se traten.

USO COMPLEMENTARIO, COMPATIBLE E INCOMPATIBLE

USO COMPLEMENTARIO

Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir en cualquier caso como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.

USO COMPATIBLE

Es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

USO INCOMPATIBLE

Es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

USOS PUBLICOS, PRIVADOS Y COLECTIVOS

USO PUBLICO

El que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

USO PRIVADO

El que no estando comprendido en el apartado de colectivo, se realiza por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

USO COLECTIVO

Son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

USOS EXISTENTES, CONSOLIDADOS Y FUERA DE ORDENACIÓN

USOS EXISTENTES

Se denominan usos existentes a los que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de este Plan General.

USO CONSOLIDADO

Es el uso existente que es compatible con el que el Plan establece.

USO FUERA DE ORDENACIÓN

1. Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
 - b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.

- c) Porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en estas Normas, Ordenanzas Municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.
2. Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en el apartado c) del número anterior, podrán no obstante alcanzar la situación de compatible mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes Normas.

Sin perjuicio de lo establecido por disposiciones especiales, el plazo máximo para la adopción de las medidas de adaptación se fija en dos años desde la aprobación definitiva de este Plan.

3. Queda excluido de la situación de fuera de ordenación el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable programado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.
4. Las edificaciones o instalaciones que albergan usos en situaciones de fuera de ordenación quedan sujetas al régimen señalado en el Art. 60 de la Ley del Suelo, por lo que no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No estarán comprendidas en este concepto las obras que se realizaren con los fines previstos en el número 2 de este artículo.

USOS ESTABLES Y PROVISIONALES

USOS ESTABLES

Son aquellos que requieren obras o instalaciones de carácter permanente.

USOS PROVISIONALES

Se consideran usos provisionales los que, no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el Art. 58 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

DESARROLLO DE LA REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS

En relación con la clasificación del suelo que el Plan contiene, la regulación de los usos se establece del siguiente modo:

1. El Plan aplica los usos generales a la totalidad del territorio y propone un uso global para cada espacio, así como determinadas prohibiciones o protecciones desarrollándolo pormenorizadamente en las áreas urbanas.
2. En el suelo urbano, como queda dicho, el Plan General asigna usos pormenorizados a todas las manzanas y áreas de suelo. Este uso es el que se considera característico o dominante y puede entrañar la necesidad de la implantación de usos complementarios.

Los usos secundarios habrán de ser siempre compatibles con el uso dominante. En algunos casos se establecen tolerancias o prohibiciones específicas.

Para determinadas parcelas el Plan fija el uso detallado por razones de especial idoneidad.

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle podrán a su vez establecer determinaciones más concretas, asignando usos detallados.

3. En el suelo urbanizable, el Plan asigna un uso global a cada área del suelo, localiza el emplazamiento de los Sistemas Generales y propone usos pormenorizados para elementos aislados de especial interés. También predetermina la localización de las zonas verdes dentro de algunas áreas residenciales.

En el suelo urbanizable programado se delimitan los sectores sobre los que habrá de realizarse los planes parciales.

Los planes parciales desarrollarán la pormenorización de los usos globales.

4. En el suelo no urbanizable, el Plan define y localiza los usos globales, no urbanos. Y regula la posible aparición de usos aislados, tolerados.

REGULACIÓN DE LOS USOS URBANOS

EL USO GENERAL RESIDENCIAL

Se corresponden con las áreas de suelo destinados al alojamiento de las personas. Se consideran los siguientes usos globales y pormenorizados.

USOS GLOBALES

- U.G. RESIDENCIAL TRADICIONAL O EN NÚCLEO AUTÓCTONO.

Es el uso de las áreas de habitación en los núcleos de población tradicionales y sus ampliaciones, ocupadas fundamentalmente por la población autóctona y su crecimiento vegetativo o inmigratorio.

- U.G. RESIDENCIAL TURÍSTICO.

Se denomina así al uso del suelo ocupado por las urbanizaciones de reciente o futura creación, cuya población es fundamentalmente foránea. Mayoritariamente son viviendas para vacaciones y retiros.

- U.G. RESIDENCIAL DEPORTIVO.

Dada la importancia que para el desarrollo turístico de la zona tiene el deporte del golf y la incidencia de este en la ocupación del suelo, se asigna este uso a determinados sectores de planeamiento que, teniendo como uso característico el residencial, deberán adecuar al menos el treinta por ciento de su superficie para la práctica de este deporte.

USOS PORMENORIZADOS

- U.P. RESIDENCIAL EXTENSIVO

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Se entiende por esta, aquella cuya propiedad se delimita por división vertical.

Los usos detallados correspondientes pueden ser: aislada, adosada, en hilera, agrupada, etc.

- U.P. RESIDENCIAL INTENSIVO

Edificación de viviendas cuya propiedad se delimita por división horizontal.

Usos detallados: en manzana cerrada, bloque abierto, agrupación singular, pueblo mediterráneo, etc.

EL USO GENERAL PRODUCTIVO

EL USO GLOBAL INDUSTRIAL

Actividades de transformación de materias o de conservación, guarda y distribución al por mayor de bienes y equipos.

Se incluyen las actividades relacionadas con el automóvil, como garajes, talleres, estaciones de servicios y gasolineras.

Les será de aplicación el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Se establece la siguiente pormenorización:

- U.P. INDUSTRIAS DE 1ª CATEGORÍA. COMPATIBLES CON LOS ALOJAMIENTOS PARA PERSONAS.

Son aquellas industrias que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 20 Kw., que no produzcan vibraciones perceptibles ni ruido superior a 55 decibelios (dba), ni origina molestias al exterior del local en que estén ubicados sin emanaciones o peligros especiales.

Los servicios e instalaciones necesarios para los alojamientos (climatización, ascensores, etc.), si hubieran de superar los límites de potencia establecidos en el párrafo anterior, se dotarán de medidas correctoras que mantengan los niveles de peligrosidad y molestias dentro de lo establecido.

Usos detallados: garajes públicos y privados, pequeños talleres artesanales, almacenes de pequeño tamaño anejos a actividades implantadas en la misma zona, etc.

- U.P. INDUSTRIAS DE 2ª CATEGORÍA. COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Potencia máxima permitida: 60 Kw.

Nivel máximo de ruido admisible: 70 decibelios.

En todo caso las industrias de esta categoría se emplazarán en parcela exenta, rodeada por red viaria o espacio libre.

Usos detallados: estación de servicio, gasolinera, almacenes ligados a actividades implantadas en el mismo área, que no generen tráfico intenso ni pesado.

- U.P. INDUSTRIAS DE 3ª CATEGORÍA.

Sólo se instalarán en zona cuyo uso global sea el industrial.

Nivel máximo de ruido admisible: 100 decibelios.

Usos detallados: mediana y gran industria y almacenes de materiales en general.

- U.P. INDUSTRIAS DE 4ª CATEGORÍA. INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

Deberán estar alejadas un mínimo de 250 m de cualquier zona urbana o suelo urbanizable.

Se asigna este uso al área emplazada al N.O. del Término Municipal, delimitada por el arroyo del Indiano, el trazado de la futura autovía y el linde con el término municipal de Casares.

En cualquier caso se deberá realizar una evaluación previa del impacto ambiental.

Usos detallados: planta de elaboración de hormigones.

Se prohíbe en todo el ámbito del Municipio la instalación de cualquier actividad “insalubre, nociva o peligrosa”.

Se declara incompatible para todo el término la instalación de “Cementerio de coches” o almacenamiento masivo de material inservible, en general.

EL USO GLOBAL TERCIARIO

Actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- U.P. COMERCIO.

Espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato; o a la prestación de servicios.

Usos detallados: mercado, supermercado, tiendas de todo tipo, peluquerías, saunas, etc.

- U.P. OFICINAS.

Actividades de prestación de servicios privados de tipo burocrático o de gestión.

Usos detallados: despachos profesionales, oficinas de gestión, etc.

- U.P. HOSTELERÍA.

Actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.

Usos detallados: cafés, bares, restaurantes, etc.

- U.P. RECREATIVO.

Espacios locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión, tales como discotecas, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, etc.

Este uso se admite únicamente en planta baja o edificio exclusivo.

EL USO GENERAL DE DOTACIONES

Este uso general se refiere al conjunto de elementos, que permiten el desarrollo de la vida en común en las áreas urbanas. Los usos globales coinciden con los sistemas de la estructura general y orgánica del territorio.

- a) USO GLOBAL DE VIARIO: Comprende los espacios y elementos destinados a la circulación de personas, vehículos y mercancías: Sistema Viario.
- b) USO DE EQUIPAMIENTO: Comprende los espacios y construcciones destinados a satisfacer las necesidades de la población en cuanto comunidad socialmente organizada: Sistema de Equipamiento.
- c) USO DE INFRAESTRUCTURAS: Se refiere este uso global a los elementos e instalaciones precisas para el establecimiento y correcto funcionamiento de los servicios urbanos, y a los suelos en que se ubican.

La reglamentación y regulación de estos usos se desarrolla en el capítulo de estas Normas referentes a los Sistemas Generales.

La pormenorización que contempla el Plan es la siguiente:

USO GLOBAL: VIARIO

USOS PORMENORIZADOS

1. Autovía: Vía rápida de circulación interurbana.
2. Carretera: Vía de circulación interurbana.
3. Calle: Vías de circulación urbana.

4. Aparcamientos: Espacios destinados al estacionamiento de vehículos.
5. Vías peatonales.
6. Caminos y Vías Pecuarias.

USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO

USOS PORMENORIZADOS

1. AREAS LIBRES: son las áreas urbanas liberadas de la edificación para el uso y disfrute público del espacio.

Como usos detallados se consideran:

Zonas Verdes: Parques y jardines urbanos: espacios destinados en porcentaje mayoritario a la plantación de especies vegetales con fines recreativos y ornamentales.

Áreas Pevtonales: Plazas: espacios libres con pavimentación y mobiliario urbano adecuados. Áreas de Juego: espacios acotados con dotación de elementos para juegos infantiles.

Sobre los suelos destinados a estos usos se podrán realizar exclusivamente pequeñas construcciones o instalaciones, preferentemente de carácter provisional o desmontables, destinadas a actividades o servicios complementarios: kioscos de prensa o de bebidas, almacenes de útiles de jardinería, etc.

La superficie ocupada no podrá superar el uno por mil de la zona o área de que se trate.

2. EQUIPAMIENTO DOCENTE: comprende el conjunto de espacios o locales dedicados a actividades de educación y formación técnica o científica.
 - Guarderías.
 - Centros Escolares de E.G.B. o B.U.P.
 - Centros de Formación Profesional.
 - Academias.
 - Institutos.
3. DEPORTIVO: los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.
 - Estadios, campos de fútbol y de deportes al aire libre en general.
 - Centros deportivos o polideportivos cubiertos.
 - Clubes deportivos y sus instalaciones sociales. Puertos deportivos.

4. ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL: espacios y locales destinados a las actividades propias de cualquier administración pública.

Ayuntamiento, oficinas y dependencias municipales.

5. RELIGIOSO: los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa.

6. SANITARIO: comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos, curativos y quirúrgicos a los ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc. Las instalaciones que incluyen alojamiento se declaran incompatibles con el medio urbano, debiendo instalarse fuera de los núcleos de población.

7. PROTECCIÓN CIUDADANA: usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores.

Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

Salvo los servicios estrictos de atención directa y continuada al público, estos usos se declaran incompatibles con el medio urbano, debiendo instalarse fuera de los núcleos de población.

8. COMERCIAL: espacios y construcciones dedicadas a la compraventa en intercambio de mercancías: mercado de abastos, lonjas, centros comerciales, supermercados, etc.

9. DE TRANSPORTE: espacios que unidos al viario completan el sistema de comunicaciones: estaciones de autobuses, puertos, paradas de taxis, helipuertos y aeropuertos, gasolineras, áreas de servicios de autovías y autopistas, etc.

Este uso se declara tolerado y compatible en las zonas de influencia de las carreteras estatales, independientemente de la clasificación y calificación que tenga el suelo.

No obstante, para su aprobación será preciso acuerdo expreso de la Comisión de gobierno o del Pleno de la Corporación que, previo informe de los servicios técnicos, habrá de considerar la idoneidad de la localización en orden a consideraciones estéticas, ambientales o de adecuación en general de la instalación de que se trate.

10. ASOCIATIVO: los espacios o locales destinados a actividades socioculturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación, como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de

agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.

11. CULTURAL: los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros culturales, etc.
12. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS: los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos: cines, teatros, auditorios, plazas de toros, etc.
13. SERVICIOS PÚBLICOS: espacios e instalaciones destinados a prestar otros servicios públicos: correos, telégrafos, locutorios, etc.
14. ALOJAMIENTO ASISTENCIAL: edificios y espacios destinados al alojamiento comunitario temporal o estable de personas para la prestación conjunta de algún servicios social: residencias de ancianos, colonias de vacaciones, residencias de estudiantes, etc.
15. TANATORIO: espacio e instalaciones relacionados con el tratamiento de los cadáveres, cementerios, hornos crematorios, etc.

Este uso se considera incompatible con el medio urbano, debiendo implantarse fuera de los núcleos urbanos.

16. HOTELERO: edificios destinados a ofrecer alojamiento temporal y la prestación de los servicios correspondientes: hoteles, hostales, moteles, pensiones, residencias, etc.
17. SOCIAL: cualquier otra actividad destinada al mejor funcionamiento de la comunidad, que no haya sido recogida explícitamente en estas normas y a la que el Pleno de la Corporación Municipal acuerde otorgar esta consideración.

USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS

USOS PORMENORIZADOS

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA: comprende los espacios, instalaciones y canalizaciones precisas para asegurar el suministro de agua potable a toda la población: captaciones, depósitos reguladores, redes de distribución.
2. SANEAMIENTO: comprende los espacios, instalaciones y canalizaciones precisas para la evacuación y tratamiento de las aguas residuales: estaciones depuradoras, colectores, emisarios, etc.

3. ENERGÍA ELÉCTRICA: espacios, instalaciones y líneas precisas para asegurar el suministro de energía eléctrica a toda la población: centrales y subcentrales eléctricas, estaciones de transformación, líneas de transporte y distribución, etc.
4. RED TELEFÓNICA: espacios e instalaciones precisas para la intercomunicación telefónica: centrales de maniobra, líneas, etc.
5. TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS: espacios e instalaciones precisas para el tratamiento y eliminación de los residuos sólidos: vertederos, centrales de tratamiento, estaciones de transporte intermedio, etc.

REGULACIÓN DE LOS USOS NO URBANOS

Como usos no ligados a la existencia y ubicación de las agrupaciones sociales, y cuya actividad no supone ocupación urbana del territorio, se considera los siguientes:

USOS GENERALES

- a) El Uso no Urbano, productivo.
- b) El Uso no Urbano, recreativo.

EL USO GENERAL PRODUCTIVO, NO URBANO

Se incluyen bajo esta denominación las actividades que tienen por objeto el aprovechamiento lucrativo de los recursos naturales de carácter material o concreto.

Comprende los siguientes usos globales:

- U.G. Agrícola.
- U.G. Extractivo.

EL USO GLOBAL EXTRACTIVO

Se refiere al aprovechamiento de los recursos, subterráneos o superficiales, que normalmente dé su transporte a lugares distintos de los de su emplazamiento natural (canteras, minas, etc.).

Este uso queda expresamente prohibido en todo el Término Municipal, con la única excepción de las captaciones de agua y los trabajos precisos para realizarlos.

EL USO GLOBAL AGRÍCOLA

Se refiere a la explotación de los productos vegetales que se obtienen de la tierra, bien mediante cultivo o bien porque surjan espontáneamente.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- U.P. SIN CULTIVO: es el uso de los suelos sin cultivar, estériles ni ocupados por monte bajo, monte alto, enales, etc., sobre los que, a lo sumo, se puede realizar una actividad de pastoreo.
- U.P. FORESTAL: suelos ocupados por plantaciones forestales densas.
- U.P. SECANO: es el de los suelos, carentes de agua suficiente para el regadío, dedicados al cultivo de leguminosas y frutos de secano.
- U.P. VIÑEDOS: es el uso de los terrenos ocupados por la vid o con características edafológicas especialmente adecuadas para este cultivo.
- U.P. REGADÍO-HUERTOS: suelos que normalmente reciben agua con regularidad, distribuida a través de cauces y acequias. Su explotación se hace en forma de huertas y plantaciones de frutales.

Estos usos están localizados en el Plano I-4, de Información.

De entre ellos, son objeto de especial protección por parte de este Plan, el uso forestal (zonas arbóreas) y el uso de viñedos. La regulación de estas protecciones se contienen en el capítulo II de estas Normas.

EL USO GENERAL RECREATIVO, NO URBANO

Se incluyen en esta denominación las actividades que tienen por objeto el uso y disfrute de los espacios libres y la naturaleza, sin modificar el medio.

Se consideran dos usos globales:

- a) Uso de áreas libres y parques suburbanos.
- b) Otros usos recreativos, no urbanos.

EL USO GLOBAL DE ÁREAS LIBRES Y PARQUES SUBURBANOS

Es el uso recreativo del suelo, basado en el disfrute contemplativo de la naturaleza, preservando fundamentalmente su forma y aspectos propios, sin mas actuaciones que las precisas para su accesibilidad, limpieza y mantenimiento.

Se localizan para este uso las playas, las zonas verdes junto a los arroyos y los elementos naturales de interés ambiental, que formarán parte del Sistema Integrado de Áreas Libres del Término Municipal. Su regulación detallada se contiene en el capítulo IV de estas normas referente a los Sistemas.

Con carácter provisional podrán autorizarse pequeñas instalaciones desmontables que proporcionen algún servicio a sus usuarios (kioscos, casetas, cobertizos, etc.).

OTROS USOS RECREATIVOS, NO URBANOS

Son los usos relacionados con el ocio, desarrollando actividades lúdicas o deportivas que, bien por necesidades de espacio o peligrosidad, o bien por sus características específicas, deben desarrollarse fuera del medio urbano, como por ejemplo: la caza, el senderismo, la acampada libre, la equitación, vuelo sin motor, ala delta, parapente, ciclocros, etc.

Todas las actividades de este tipo se consideran las de usos tolerados, en el suelo no urbanizable, sin merma del respecto a la propiedad privada, a las protecciones específicas que imponen este Plan y a las normas y reglamentos de todo orden que les sean.

EL USO RESIDENCIAL DISEMINADO

Es el uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas dispersas en el suelo no urbanizable.

Este uso puede ser autorizado en algunas zonas siempre que la densidad y distribución geográfica sean tales que garanticen la no formación de núcleos urbanos. En todo caso, la parcela mínima a considerar por vivienda será equivalente a la unidad mínima de cultivo, con un mínimo de 5.000 m².

TOMO I. CAPÍTULO IV SISTEMAS GENERALES

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

DEFINICION

Se denomina Sistemas Generales al conjunto de elementos de ámbito municipal o supramunicipal que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructura y servicios técnicos. Permiten el funcionamiento integrado y el desarrollo armónico del conjunto de actividades que se asientan en el territorio.

Se denominan Sistemas Locales aquellos equipamientos, espacios libres, viales o elementos que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona núcleo del municipio y que desde esta perspectiva complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS

En atención al destino de los suelos calificados para Sistema General, se establece la siguiente clasificación:

- Sistema General Viario.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Sistema General de Áreas Libres.
- Sistema General de Infraestructuras de Servicio.

OBTENCIÓN DEL SUELO DE SISTEMAS GENERALES

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público, bien mediante su cesión obligatoria y debidamente compensada a favor del Ayuntamiento, o bien mediante la expropiación. Por regla general procederá el primer supuesto con los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable en sus dos categorías, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado o del aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación de este Plan General sean de dominio y uso público.

OBTENCION DE SISTEMAS LOCALES

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en suelo urbanizable programado serán de cesión obligatoria y gratuita.

Los suelos de sistemas locales comprendidos en suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística, pudiéndose repercutir su costo si como consecuencia de ella resultaran fincas o sectores especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

DESTINO DE LOS SUELOS DE SISTEMAS

Los sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan continuarán afectados a idéntico uso, salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

Los suelos de sistemas que el Ayuntamiento adquiriera en la gestión del Plan General por cualquiera de las modalidades descritas en los artículos precedentes estarán afectados al uso y servicio que determina el presente Plan.

TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el Art. 64 de la Ley del Suelo.

Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

La titularidad y afectación pública no excluye la concesión en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en este Plan General.

DESARROLLO Y CONTINUIDAD DE LOS SISTEMAS

Los Sistemas Generales se desarrollarán paralelamente con la ejecución del planeamiento y urbanización de los sectores o áreas de actuación que los incluyen, previa su aprobación.

No obstante lo anterior, ninguna parte de suelo destinado a Sistema General podrá desarrollarse como tal sin quedar integrada en el Sistema o Red General de que se trate.

A este efecto el desarrollo de cualquier sector o área de actuación en suelo urbanizable o urbano implica la asunción, por parte del agente actuante, de la obligación de conectar la parte de los sistemas correspondientes al ámbito de su actuación con los ejes fundamentales del sistema de que se trate, bien a través de la conexión con tramos intermedios ya existentes, bien por la ejecución directa de los que resten por ejecutar, independientemente del tipo de suelo en que se desarrollen.

Se especifica a continuación cuáles se consideran para cada uno de los Sistemas Generales, los ejes fundamentales y los elementos principales a través de los cuales se debe establecer la conexión.

SISTEMA	EJE FUNDAMENTAL	ELEMENTO PRINCIPAL A CONECTAR
VIARIO	Carretera Nacional 340	Carretera del Sistema Municipal (Avenidas en núcleos urbanos)
AREAS LIBRES	Playas-Paseo Marítimo	Parques suburbanos ligados a los cauces de los arroyos y en particular sus itinerarios peatonales
INFRESTRUCTURAS		
SUMINISTRO DE AGUA	Canalización de la conducción de Río Verde	Conducciones principales según PG
SANEAMIENTO	Red de saneamiento integral	Colectores principales según PG
ENERGIA ELECTRICA	Líneas de alta tensión, de transporte	Líneas de alta tensión de distribución transformador o acometida general

SISTEMA GENERAL VIARIO

DEFINICION

Comprende este sistema los espacios y elementos destinados a la circulación y transporte de personas y mercancías.

Fundamentalmente las vías de circulación.

Otros elementos que tienen alguna relación con esta actividad, como estaciones de autobuses, áreas de servicio de las carreteras, puertos y helipuertos, tienen en este P.G.O. la calificación de equipamientos y las determinaciones referidas a ellos se incluyen en los del Sistema General correspondiente.

CLASIFICACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LAS VÍAS

Las vías y elementos destinados al tráfico interurbano, de ámbito municipal ó supramunicipal, o que son ejes estructurales de los núcleos urbanos, constituyen el Sistema General Viario. El resto forma parte de sistemas locales.

Los tipos de vías considerados en este Plan son los siguientes:

VIAS PARA TRAFICO RODADO:

- CARRETERAS (Vías interurbanas, pavimentadas)
 - o Red Nacional:
 - Autovía de la Costa del Sol.
 - Carretera Nacional 340.
 - o Red Provincial o Comarcal:
 - MA-539 (Manilva-Gaucín).
 - MA-545 (Sabinillas-Manilva).
 - Variante de circunvalación del núcleo de Manilva.
 - o Red Municipal o Local:
 - Vías colectoras, que relacionan los diferentes núcleos urbanos dentro del ámbito municipal (reflejados en el plano de viario 1:10.000).
- CALLES (Vías urbanas)
 - o Gran Avenida: Travesía urbana de la carretera N-340.
 - o Avenida: Ejes fundamentales de urbanizaciones de nueva creación. Carreteras comarcales o locales, cuando discurren por suelo urbano (travesías).
 - o Calle Principal: Otras arterias importantes de los núcleos urbanos.
 - o Calle Secundaria: el resto de las vías urbanas locales.
- PASEOS PEATONALES
Vías pavimentadas vedadas al tráfico rodado.
 - o Paseo marítimo municipal.
 - o Paseo de Manilva.
- VÍAS PECUARIAS
Vías tradicionales para paso de ganado.
- CAMINOS RURALES
Vías de uso y dominio público en el medio rural.

El itinerario y características de la red de estos dos últimos elementos existentes en el Término se contienen en el estudio complementario "Infraestructuras".

De entre estas vías tienen calificación de Sistema General todas las carreteras, incluida la red local, más las vías urbanas con categoría de gran avenida o

avenida y las calles principales que constituyen ejes fundamentales de la estructura urbana.

DESARROLLO

1. En suelo urbano, los planos determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien mediante la creación de nuevas vías públicas o bien mediante la definición de accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas, respectivamente.
2. En suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán en el ámbito del sector la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General. En este sentido habrán de respetar el trazado y conexiones de las vías del Sistema General que, representadas en plano del Plan General, estén incluidas en su perímetro o lindan con él, sin perjuicio de que su definición pormenorizada pueda suponer, por razones topográficas u otras de análoga naturaleza, pequeñas variaciones en su trazado. En todo caso, el desarrollo del sistema se realizará con vías de la categoría mínima de calle principal (14 m.), pudiendo desarrollarse el interior de las manzanas o áreas delimitadas por este tipo de vías con calles secundarias de 10 m. de anchura mínima. Se exceptúa la zona de extensión del núcleo urbano de Manilva, en que, por razones de tipología urbana, se urbanizará con calles de 12 m. y 8 m. de ancho.
3. En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen y medidas de las vías pecuarias y de los caminos. Por lo referente a las carreteras se estará a la legislación vigente.

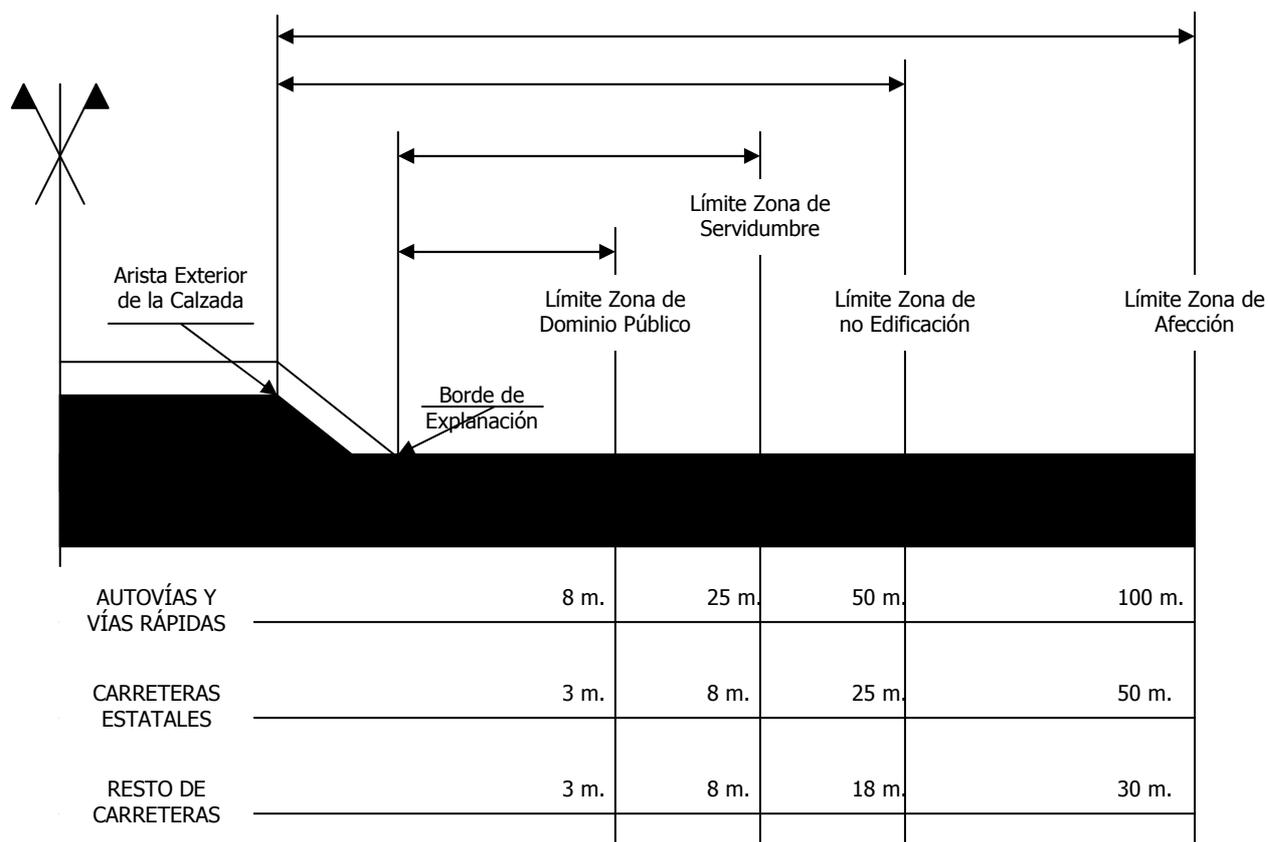
PLAN ESPECIAL MUNICIPAL DE CARRETERAS.

Se recomienda la realización de un plan municipal de carreteras que con la categoría de plan especial concrete la red municipal de carreteras locales, teniendo como base la que este P.G.O. propone.

Su objetivo sería asignar la comunicación interurbana de ámbito municipal, tomando como base la amplia red de caminos públicos existentes, en suelo no urbanizable o urbanizable, y el viario realizado en las diferentes zonas ya urbanizadas en el territorio.

PROTECCIONES

Esquema de zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación en carreteras.



SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

DEFINICIÓN

Constituye el Sistema de Equipamiento Comunitario el conjunto de espacios y edificaciones, de titularidad pública o privada, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población, en cuanto comunidad organizada socialmente.

Como tales, se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

Sistema General de Equipamiento.

Constituye el Sistema General de Equipamientos aquellos de estos elementos cuyo ámbito de servicio, territorial o funcional es de escala municipal o supramunicipal.

La delimitación de los elementos del sistema conceptuados como generales se expresa en el plano de “Estructura General” a escala 1:10.000, se concretan fundamentalmente en un sector específico de suelo urbanizable con la calificación global de Sistema General de Equipamientos.

Sistemas Locales.

Los elementos que tienden a resolver las necesidades en ámbitos menores o en cada núcleo urbano diferenciado integran el Sistema Local de Equipamientos.

El sistema de Equipamientos Locales se complementa con los suelos y centros que, de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Especiales, Polígonos de Actuación y Planes Parciales, así como por los suelos que para tal destino se adquieran mediante expropiación de Actuaciones Aisladas.

Los planos de calificación definen la localización de los suelos para equipamientos situados en suelo urbano. En suelo urbanizable precisan la localización de algunos suelos para equipamientos, además la ficha de características puede imponer de forma vinculante dicha ubicación para determinados sectores.

EQUIPAMIENTO PRIVADO

Entre los elementos constitutivos del sistema de equipamiento comunitario caracterizado por prestar un servicio de uso público, el Plan General incluye tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada.

A tal efecto se declara la posible y necesaria compatibilidad entre la condición de sistema y la titularidad privada en equipamientos tales como educativo, asistencial, cultural, deportivo, recreativo y espectáculos, de transporte, etc. Esta compatibilidad no exime del cumplimiento de los demás deberes legales y en particular de las cesiones de aprovechamiento.

Además de ello, el Plan califica igualmente como equipamiento privado aquellos suelos y elementos que, de titularidad privada, prestan un servicio colectivo privado, esto es, restringido a un grupo de personas, bien por razón de dominio o propiedad de la cosa, bien por la pertenencia a una asociación, club o forma de organización similar.

CLASES Y USOS

Las clases y usos de equipamientos son los relacionados y definidos en el capítulo de estas Normas referente a los Usos.

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento de los equipamientos en el suelo urbano queda recogido en los planos correspondientes.

En suelo urbanizable, se asigna el uso global de equipamiento al sector SGE, que recoge dotaciones destinadas al conjunto de los núcleos urbanos dispersos por el término municipal, o incluso con carácter supramunicipal o comarcal.

Los planes parciales establecerán el emplazamiento de sus dotaciones específicas que este PGO pueda contener para cada sector de planeamiento.

El suelo destinado por el planeamiento a uso de equipamientos no podrá destinarse a finalidad distinta de ésta. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

Los suelos afectados en su destino y en tanto no se lleve a efecto la construcción de la edificación o instalación que se requiera, podrán ser utilizados en precario como zonas libres públicas.

En atención a las necesidades de cada zona, y previo estudio justificativo de tal circunstancia, de las disponibilidades de suelo y de las posibilidades inversoras, el Ayuntamiento podrá intercambiar el emplazamiento de los diferentes equipamientos.

EQUIPAMIENTO DOCENTE

El Plan General establece tres emplazamientos posibles para centro educativo de BUP:

- a) Manilva.
- b) Sabinillas: La Residencia de la actual Colonia Infantil (SA-3).
- c) Es sector específico para equipamientos en la zona de El Peñoncillo.

El Ayuntamiento elegirá el que sea conveniente según las circunstancias concretas de disponibilidad.

Los otros dos quedarán sujetos al uso de equipamiento, de la clase que se precise en ese momento.

EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE

Lo dicho en el punto anterior se aplica igualmente al emplazamiento de la estación de autobuses para la que también se sugieren tres emplazamientos alternativos:

- a) Manilva: Sector del área de Servicio.
- b) Sabinillas: Sector urbanizable de Maizcandil.
- c) Sector de equipamientos en El Peñoncillo.

Se consideran equipamientos de transporte todos los servicios relacionados con la carretera, tales como estaciones de autobuses, gasolineras, áreas de servicio, moteles, etc.

Estas instalaciones se definen como uso tolerado y compatible en las zonas de afección de todas las carreteras de la red estatal que surcan el término, independientemente de la clasificación y calificación que tengan esos suelos. La edificación habrá de ceñirse a las normas que rijan para cada zona.

EQUIPAMIENTOS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO

Los equipamientos de Tanatorio, Sanitario y Protección Ciudadana se declaran incompatibles con el medio urbano, debiendo implantarse fuera de los núcleos de población, en áreas de suelo no urbanizable.

Se exceptúan los servicios de atención inmediata y que no suponen permanencia, tales como: ambulatorios, puesto de policía municipal, comisarías urbanas, etc.

CONSIDERACIONES ESPECIALES SOBRE LAS VIVIENDAS SOCIALES

Excepcionalmente y mediante acuerdo expreso del Pleno de la Corporación, el Ayuntamiento podrá disponer de las parcelas destinadas a equipamiento de tipo social o sin pormenorización para la ubicación en ellas de viviendas sociales de promoción pública, debiendo para ello darse las circunstancias de que exista la necesidad de estas viviendas, el emplazamiento sea adecuado y el Ayuntamiento no disponga de otros terrenos en entorno próximo al lugar de que se trate.

Las ordenanzas aplicables a estos casos serán la que más se adapte a las necesidades del Ayuntamiento con independencia de las que se fijen por este P.G.O.U. o por los Planes Parciales aprobados.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En suelo urbano, las parcelas calificadas para uso de equipamiento público por este Plan General, se someterán a las ordenanzas de edificación correspondientes al área en que se ubican.

En suelo urbanizable, los PPO podrán establecer normativas específicas; pero en cualquier caso dentro de las siguientes limitaciones:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1 m²/m² sobre parcela neta.

ALTURA MÁXIMA: 3 plantas (posible reordenación hasta 5 plantas, según la ordenanza de Edificación Exenta).

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %.

SEPARACIÓN A LINDEROS: Igual o mayor a la mitad de la altura, con mínimo de 3 m.

No obstante, en edificaciones singulares como templos, auditorios, estaciones, etc., el Ayuntamiento podrá aprobar condiciones especiales de volumetría o edificabilidad, si se justificara convenientemente su necesidad.

A efectos de aprovechamiento las edificaciones destinadas a equipamiento público o privado se afectarán con un coeficiente de ponderación de 0,5, es decir, se permite edificar el doble del aprovechamiento que corresponda. Pero siempre ateniéndose a las ordenanzas o normas de edificación correspondientes, y respetando la edificabilidad máxima admisible sobre la parcela neta.

SISTEMA DE AREAS LIBRES

DEFINICIÓN

El sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres de este Plan General tiene como elemento fundamental las playas del Término Municipal con una longitud de 7.800 m., y una extensión superficial de 48,9 Has.

Se complementa a escala territorial con las zonas verdes que se establecen, apoyadas en los arroyos y cauces del Término, que se estructuran funcionalmente como un sistema integrado de parques suburbanos.

En cada núcleo urbano existe también el sistema de áreas libres integrado por los suelos destinados a este tipo de equipamientos: parques, plazas, jardines y áreas de juegos.

Igualmente pasará a formar parte de este sistema las zonas verdes de cesión obligatoria en sectores de planeamiento y áreas de actuación ejecutadas, en ejecución o de futuras actuaciones urbanísticas.

Los elementos constitutivos del Sistema General de áreas libres se definen en el plano de "Estructura General", sin perjuicio de que asimismo aparezcan representados en el indicado plano sistemas locales que, bien por su dimensión o ser el resultado de la agrupación de varios, forman igualmente parte de la estructura general del término.

Por su parte, los planos de calificación definen en suelo urbano la localización y extensión de los sistemas locales de nueva creación o existentes en esta categoría

de suelo. Para el suelo urbanizable programado y transitorio, la localización de los sistemas locales tiene carácter indicativo.

PLAN ESPECIAL DE ÁREAS LIBRES

El Ayuntamiento deberá realizar un “Plan Especial de Ordenación de las Playas y Áreas Libres del Término Municipal” según las determinaciones contenidas en la ficha de actuación correspondiente.

TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO DE ÁREAS LIBRES

Los elementos constitutivos del sistema de áreas libres, tanto los locales como los generales, son siempre de titularidad pública, obteniéndose bien mediante expropiación, cesión gratuita o compensación con excesos de aprovechamiento.

Con independencia de los anteriores puede existir, y el Plan así lo reconoce, zonas verdes o áreas libres de carácter privado. Estas zonas verdes o áreas libres de carácter privado son independientes de las reservas mínimas obligatorias exigidas por este Plan y por la Ley del Suelo, por lo que su existencia no puede suponer, en ningún caso, restricción de aquellos otros.

PLAZAS, PARQUES Y JARDINES URBANOS (P.J.)

Son plazas los espacios abiertos dotados de un cierto mobiliario urbano como bancos, fuentes, casetas de música, con existencia aislada de jardines y arbolado, pero con predominancia de espacios libres, destinados al reposo y esparcimiento de la población.

Son parques y jardines urbanos los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, caracterizados por su vinculación con la edificación circundante y su carácter de elementos estructurales de la trama urbana de la ciudad, en el caso del parque o del barrio en el supuesto de jardín.

Son áreas de juegos los espacios libres dotados de elementos tales como columpios, fosos de arena, etc., destinados a juegos infantiles.

CONDICIONES DE USO DE LAS PLAZAS, PARQUES Y JARDINES URBANOS

1. El uso básico y característico de las plazas, parques y jardines urbanos es el de espacio libre, aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado, arbolado o mixto.

La conservación, mantenimiento y adecuada utilización de dichos espacios conlleva la disposición de los elementos de mobiliario urbano y de servicio

tales como: fuentes, templetos de música, kioskos, urinarios, caseta de guarda de materiales o de vigilancia, etc., que requiera el espacio de que se trate.

Con carácter de uso compatible se podrá autorizar el uso de hostelería en la modalidad de terraza.

2. En los parques y jardines mayores de 5.000 m² se admiten los usos deportivos, de aparcamiento, cultural y hostelería en situación de usos compatibles y sujeto a las siguientes condiciones:
 - a. La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 10 % de la extensión total del parque o jardín.
 - b. Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.
 - c. La implantación de los usos compatibles requerirá la formulación de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.
3. Los parques y jardines menores de 5.000 m² sólo podrán albergar como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más del 10 % del espacio total del parque o jardín.

PARQUES SUBURBANOS Y DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA (P.S.)

Son parques suburbanos de protección de la naturaleza aquellos elementos pertenecientes al sistema de áreas libres caracterizados por la considerable extensión superficial que alcanzan y por estar situados fuera de los núcleos de población que, además, en algunos supuestos se sitúan sobre suelos de alto valor medioambiental, lo que consecuentemente determina que su destino sea el esparcimiento y reposo de la población en unos y la preservación de las características naturales en otros, sin perjuicio de su utilización adecuada a su naturaleza.

En este sentido, el Plan establece un parque suburbano apoyado en cada uno de los arroyos principales del Término, para lo cual califica como zona verde una franja de 100 metros de ancho. Los planes parciales que se realicen y en cuyo ámbito se incluya algunas de estas zonas, deberán ubicar preferentemente en ellas las áreas libres de cesión obligatoria que les corresponda y asumir la plantación de arbolado y tratamiento de esos espacios de acuerdo con el Plan Especial que el Ayuntamiento redacte al efecto, y si éste no existiera, de acuerdo con proyectos que habrán de ser aprobados expresamente por el pleno municipal.

CONDICIONES DE USO DE PARQUES SUBURBANOS Y DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA

En estos parques, habida cuenta del carácter con que se les dota y de las características naturales del suelo donde se asientan, únicamente se permite el uso

propio de área libre, dotada de itinerarios peatonales y, excepcionalmente, el uso de aparcamiento ligado a la utilización del parque y nunca como complemento de urbanizaciones colindantes y en la proporción mínima que fuera menester. En todo caso y dado el tratamiento preferente que este plan otorga a la realización de instalaciones para la práctica del golf, se establece lo siguiente:

1. Al menos el 20 % de la superficie total del sector habrá de ser zona verde de uso y dominio público, con carácter de Sistema General o Local.
2. Se deberá probar que este terreno es necesario o especialmente adecuado para la implantación del campo de golf.
3. En todo caso deberá quedar garantizada la continuidad del sistema de áreas libres, al menos mediante itinerarios peatonales de uso y dominio público.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

DEFINICIÓN

Se denomina así al conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos y abastecimiento de energía eléctrica, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el término municipal.

Dichos elementos son complementados a escala local por aquellas redes de distribución de las infraestructuras citadas destinadas a procurar en dichos ámbitos la satisfacción de las necesidades generadas por la vivienda, industria o actividad de cualquier otro signo.

CLASES

- Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y redes de distribución a los núcleos y las generales internas a los mismos.

- Saneamiento:

Colectores exteriores a los núcleos, colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

- Eliminación de residuos sólidos:

Vertederos de basuras y centros de tratamiento.

- Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, redes de distribución en alta tensión y centros de transformación.

- Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.

- Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes de distribución.

TITULARIDAD

La titularidad y dominio serán siempre públicos sin perjuicio de las concesiones que para la explotación de determinados elementos puedan otorgarse, sometidas siempre al control de la Administración.

ZONAS DE PROTECCIÓN

Por zonas de protección se entiende el espacio que, por razón de su inmediación a un elemento de este sistema y su vinculación con él, no puede ser ocupado por la edificación. Su magnitud se acomodará a las siguientes medidas:

- Un cilindro de 20 m. de diámetro con eje en el de la canalización de que se trate, para las líneas principales de los sistemas generales (alta tensión, conducción de Río Verde, saneamiento integral).
- En el resto de las canalizaciones el cilindro de protección tendrá un diámetro de 10 m.

En todo caso, las indicadas zonas de protección lo son con independencia de lo dispuesto en la legislación específica de la materia.

Siempre que sea posible, las redes discurrirán paralelas a las vías principales del sistema general viario, y emplazadas en el espacio de servidumbre correspondiente a éstas.

TOMO I. CAPÍTULO V. NORMAS URBANIZACIÓN

1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 DEFINICIÓN Y TIPOS DE URBANIZACIÓN

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización.

Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán Proyectos Públicos de Urbanización.

Las actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un Proyecto de Urbanización podrán acometerse mediante la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, en tanto que documento técnico, respetará las determinaciones del planeamiento que desarrolle, no pudiendo sino efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo o subsuelo.

Las obras a incluir en el proyecto de urbanización, que serán descritas con precisión tal que permitan su ejecución por técnico distinto al autor, serán las descritas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento según la naturaleza de la actuación pretendida y contendrá los documentos que señala el artículo 68 de la indicada norma reglamentaria.

1.2 DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN

Los instrumentos de planeamiento, a los efectos de ordenación del territorio planeado u ordenado y los Proyectos de Urbanización, así como los Proyectos de Obras de Urbanización, a los efectos de ejecución material, se atenderán a las determinaciones técnicas que se contienen en los capítulos siguientes sobre espacio viario, áreas libres, equipamiento, infraestructuras de servicios y energía eléctrica.

1.3 PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

En desarrollo de las normas técnicas de urbanización que se incluyen en este título, el Ayuntamiento podrá confeccionar y aprobar uno o varios pliegos de condiciones técnicas, en los que se establezca una normalización para los materiales, secciones, calidades y piezas especiales, condiciones de ejecución y documentación complementaria a exigir en las obras de urbanización.

1.4 CONTINUIDAD DE LA URBANIZACIÓN

Cualquier zona que se urbanice habrá de quedar conectada en todos sus elementos con los ejes fundamentales del sistema correspondiente, bien a través de tramos previamente existentes o bien por la ejecución a cargo del propio agente urbanizador de los nuevos tramos que sean precisos hasta conectar con éstos.

Igualmente los propietarios de suelo urbano o en proceso de urbanización en zonas turísticas habrán de completar los elementos y conexiones que en este sentido se establecen en el Plan.

En el capítulo de estas normas correspondiente a los sistemas generales se especifican cuales se consideran los ejes fundamentales y los elementos de urbanización que se ha de conectar como mínimo.

2 DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

2.1 DEFINICIÓN

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria y de los suelos para aparcamientos.

2.2 CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA

2.2.1 CARRETERAS

Las carreteras de la red estatal o comarcal y sus zonas de influencia se ajustarán a las determinaciones de la Ley de Carreteras. En todo caso la calzada de cualquier carretera, incluida la de la red municipal, no tendrán menos de 8 metros de ancho.

La edificación habrá de separarse del borde de la calzada una distancia mínima de:

- a) En autovías: 50 m.
- b) En carreteras nacionales: 25 m.
- c) En el resto de las carreteras: 18 m.

2.2.2 CALLES

La anchura de las vías urbanas viene establecida por la distancia entre alineaciones, que será como mínimo la siguiente:

- a) Gran Avenida (travesía N-340): 50 m.
- b) Avenida (travesías resto carreteras): 20 m.
- c) Calle principal: 14 m.
- d) Calle secundaria: 10 m.

e) Calles peatonales: 8 m.

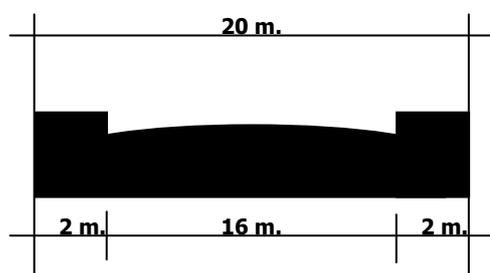
Se exceptúa el núcleo urbano de Manilva que se desarrolla con secciones de 12 m. y 8 m. de anchura, pudiendo establecerse calles peatonales de hasta 6 m. de anchura.

2.3 SECCIONES TIPO

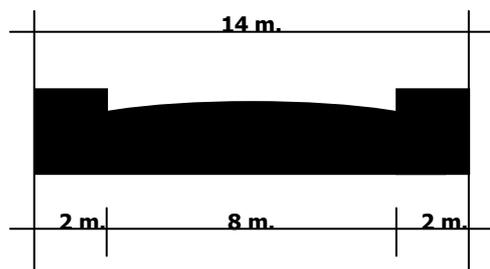
Siendo preceptivas las anchuras o distancias entre alineaciones establecidas en los puntos anteriores, se proponen aquí las siguientes secciones tipo:

URBANIZACIONES

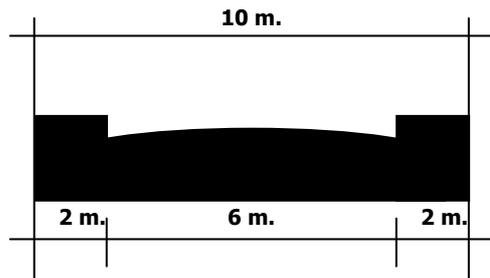
MANILVA



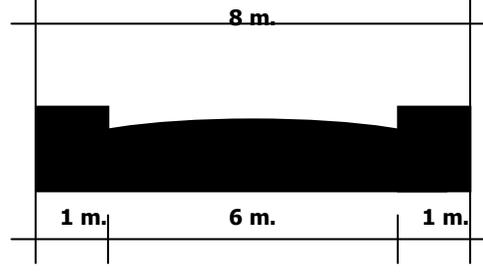
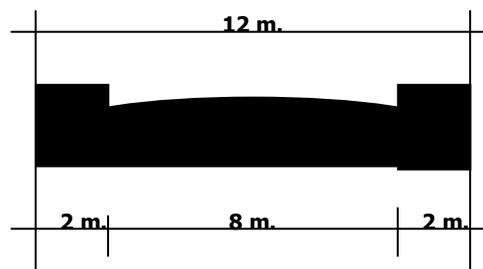
AVENIDA
(TRAVESIA)



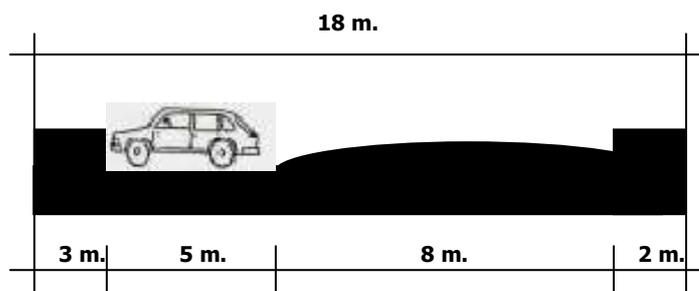
CALLE PRINCIPAL



CALLE
SECUNDARIA



CAMINO DE LA PEDRETA
CALLE CRUCES



2.4 CONDICIONES DE TRAZADO

Carreteras: Se atenderán a la instrucción de carreteras.

A) CALLES DE NUEVAS URBANIZACIONES

1. Trazado en Planta:

- Las curvas tendrán un radio mínimo igual a cinco veces su anchura.
- Los cruces entre calles principales o entre éstas y vías de superior rango se resolverán siempre con glorietas, plazas o nudos de dimensiones adecuadas.
- Los encuentros en “T” o cruces de calles secundarias entre sí o con otros de cualquier tipo tendrán curvas de acuerdo de radio igual como mínimo a la anchura de la calle menor, o se achaflanarán perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de encuentro, uniendo los extremos del arco de acuerdo.
- Se prohíben las calles en fondo de saco, salvo que se las dote en su extremo de una rotonda con diámetro mínimo de 30 m.

2. Secciones Longitudinales:

a) Pendientes

En las vías primarias la pendiente aconsejable es del 4-6 %, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8 %.

En las vías secundarias la pendiente media será del 6-8 %, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10 %.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente al 12-14 %, en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6 % de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8 %. En el caso de pendientes superiores al 6 % se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10 % se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1 % para facilitar el drenaje.

b) Acuerdos verticales

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro KV se regulará en función de la velocidad específica.

V. Específica	80	70	60	50	40	30
Acuerdo convexo	3500	2500	1400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	2500	2000	1000	600	200	100

En las vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 km/h, y en la secundaria para 30-40 km/h.

c) Gálibos y obstáculos

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarela y enlaces será de 4,50 m.

B) En los núcleos urbanos autóctonos y sus ampliaciones se respetarán las alineaciones marcadas y acotadas en los planos de este Plan General.

2.5 APARCAMIENTOS

- La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,50 m. La anchura podrá reducirse a 2 m. en aparcamientos en cordón en las vías públicas.
- En las secciones tipo de las calles se expresa la disposición aconsejable de los aparcamientos.
- Si fuera preciso disponer zonas o playas de aparcamiento, se diseñarán de forma que eviten vacíos urbanos de gran impacto visual a cuyo efecto se dotarán del arbolado y mobiliario urbano adecuados.

- SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

Sin perjuicio y además de lo que la normativa correspondiente establece respecto a cada parcela o cada uso específico, cualquier actuación urbanística debe

incluir en suelo de dominio público, adscrito a los viales de cesión, aparcamientos de uso público a razón de uno por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación.

Esta dotación se establecerá en los planes parciales y su emplazamiento estará distribuido proporcionalmente al emplazamiento de la edificación y relacionado con ella.

En los accesos a la playa se atenderá lo establecido por la Ley de Costas.

2.6 ACERAS

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías de nueva creación, que no podrá ser inferior a 2 m. Se exceptúan las calles de los núcleos autóctonos y sus ampliaciones.

2.7 CONDICIONES DE PAVIMENTACIÓN

1. Del viario: Para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible. En las calles del núcleo de Manilva se adoptará necesariamente el firme rígido y también en aquellas de convivencia peatón-vehículo en núcleos autóctonos donde no se dispondrán aceras.
2. Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compactada al 100 % proctor modificado.
3. Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 ó S-2 de 30 cm. de espesor y un pavimento de hormigón H-150 de 20 cm. de espesor.

CUADRO SOBRE CONDICIONES DE PAVIMENTACIÓN DEL VIARIO

TIPO DE VIA	FLEXIBLE			RIGIDO		MIXTO	
	Sub-base	Base	Pavimento	Base	Pavimento	Base	Pavimento
C A S C O U Primarias	25 cm de zahorra S-1 ó S-2	20 cm de macadán	Aglomerado en caliente, 5 cm de capa intermedia g-20 y 3 cm en rodadura S-12 ó S-20	30 cm de zahorra S-1 ó S-2	25 cm de H-150	20 cm de H-150	Aglomerado en caliente, 5 cm S-12 ó S-20

R B A N O	Secundarias	20 cm de zahorra S-1 ó S-2	15 cm de macadán	Aglomerado en caliente, 6 cm S-12 ó S-20	30 cm de zahorra S-1 ó S-2	20 cm de H-150		
U R B A N I Z A C I O N E S	Primarias	25 cm de zahorra S-1 ó S-2	20 cm de macadán	Aglomerado en caliente, 5 cm capa intermedia g-20 y 3 cm en rodadura S-12 ó S-20	30 cm de zahorra S-1 ó S-2	25 cm de H-150		
	Secundarias	20 cm de zahorra S-1 ó S-2	15 cm de macadán asfáltico	Doble tratamiento superficial	30 cm de zahorra S-1 ó S-2	20 cm de H-150		

Si el C.B.R. de la explanada es inferior a 5, el suelo se estabilizaría con grava, cemento o similar.

2.8 MOBILIARIO URBANO DEL ESPACIO VIARIO

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras.

3 AREAS LIBRES

3.1 EMPLAZAMIENTO

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo instituidos por este Plan para determinados sectores de suelo urbanizable programado.

El Plan General establece un emplazamiento preferente para las zonas verdes en las vaguadas de los arroyos. En todo caso las parcelas de suelo destinadas a este uso habrán de cumplir en cuanto a forma y dimensiones lo establecido en el anexo correspondiente del Reglamento de Planeamiento: Superficie mínima: . Diámetro mínimo del círculo inscribible 30 cm.

3.2 APTITUD DE LOS TERRENOS

A) CALIDAD DEL SUELO

Los terrenos destinados a parques y jardines habrán de tener cualidades edafológicas aptas para la plantación y mantenimiento de las especies vegetales que se establezcan en el proyecto de edificación. De no reunir estas condiciones el terreno natural se harán aportaciones de tierras mejoradas hasta obtenerlas. En todo caso, esta aptitud habrá de quedar probada en el proyecto de urbanización mediante certificado emitido por Ingeniero Agrícola u otro técnico competente.

B) PENDIENTES

Los terrenos destinados a áreas libres no ajardinados, presentarán una pendiente media máxima inferior al 20 %; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10 %. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5 %. De no cumplir estas condiciones el terreno natural, se tratará hasta obtenerlas.

3.3 DOTACION DE SERVICIOS

Los servicios destinados a estos usos habrán de dotarse de todos los servicios necesarios para el uso proyectado y previsión para los que se estimen compatibles.

- Suministro de agua.
- Bocas de riego con número suficiente y distribución adecuada.
- Alumbrado Público.
- Drenaje.

3.4 DRENAJE

Las zonas verdes correspondientes a las vaguadas (parques suburbanos) deberán incluir el trazado y condiciones de ejecución de caminos peatonales, previendo su continuidad con los tramos adyacentes, así como el acceso a los hitos naturales, paisajísticos, arqueológicos, etc., existentes en la zona, para los cuales se deberán proyectar también el tratamiento adecuado para su uso y disfrute público. Si estuviera redactado y aprobado el Plan Especial de áreas libres, se adaptará a sus prescripciones.

3.5 AJARDINADO Y PLANTACIÓN

El ajardinado y plantación de las zonas verdes se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50 % del total).

- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado/100 m2.
- Determinación de la edad o porte mínimos de plantación del arbolado.
- Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: sub-base, material de acabado, compactación (o enlosetado), drenaje.
- Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especial arbóreas, tipo, porte y n1/m2, edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc.

3.6 AREAS DE JUEGOS PARA NIÑOS

Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas igualmente en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
- Vallado con material de características diáfanos y consistencia rígida.
- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m2.
- Fuente de agua potable.

El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

4 INFRAESTRUCTURAS BASICAS

4.1 DETERMINACIONES GENERALES

4.1.1 DEFINICION

Se denominan aquí infraestructuras básicas a las redes correspondientes al suministro de agua, saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Se incluyen las canalizaciones y todos los elementos precisos para su debido funcionamiento desde los centros de producción, abastecimiento general o transformación (incluido estos en su caso) hasta las acometidas a cada parcela, o desde éstas hasta el punto de ingerencia al sistema integral o al de vertido previa depuración en el caso de saneamiento.

4.1.2 DIMENSIONAMIENTO DE REDES

Los Proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

4.1.3 En cuanto al dimensionado proyecto y ejecución se habrá de cumplir como mínimo las condiciones específicas que se establecen a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas y Reglamentos vigentes y, en todo caso, de la sujeción a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

4.1.4 Con carácter general todas las canalizaciones se realizarán enterradas y a una profundidad mínima de 1,20 m y si esto no fuera posible se dispondrán protecciones equivalentes.

4.1.5 Las redes discurrirán por terrenos de dominio público con el siguiente orden de preferencia:

- a) Zonas de servidumbre de carreteras.
- b) Áreas libres.
- c) Aceras y pasos peatonales.
- d) Calzadas de tráfico rodado.

4.1.6 Si se superpusieran en la misma zanja varias canalizaciones, el orden de colocación de abajo a arriba será:

- a) Saneamiento.
- b) Suministro de agua.
- c) Electricidad y telefonía.

La distancia entre canalizaciones eléctricas y conducciones húmedas será como mínimo de 1,50 m. Entre suministro de agua y saneamiento 50 cm. Estas distancias se medirán siempre entre planos tangentes a las generatrices exteriores de los conductos. En todo caso se adoptarán medidas suficientes de protección entre ellos.

4.1.7 PROTECCIONES

En torno a cualquier canalización se establece un cilindro de protección de 10 m de diámetro en el que se prohíbe la edificación.

4.1.8 ACOMETIDAS

Todas las redes contendrán una acometida para cada parcela.

4.1.9 CRUCE DE VIAS DE CIRCULACIÓN

Se respetarán las siguientes distancias mínima entre puntos de cruce transversal de vías de comunicación por las canalizaciones:

En calles secundarias (ancho \leq 10 m): 50 m.

En calles principales (ancho \geq 14 m.): 100 m.

En avenidas y vías interurbanas: 500 m.

Para estas últimas se recomiendan establecer canalizaciones paralelas en ambos márgenes.

Estas distancias se aplican a cualquier canalización independientemente de que se trate de la misma o distintas redes.

4.1.10 CONSERVACION

Los propietarios de los terrenos de suelo urbanizable o de suelo urbano que no forme parte de los núcleos de población autóctonos vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización que se definen en este capítulo. A este fin constituirán entidades de conservación y se integrarán en ella de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4.2 SUMINISTRO DE AGUA

4.2.1 CAUDALES MINIMOS

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande y que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 250 l. Hab/día.
- En urbanizaciones turísticas se consideran como mínimo 250 l. Hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines

públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l. Hab/día.

- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disponibilidad del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente mediante certificación oficial emitida por el organismo competente, bien provenga de captación propia, de derivación de la conducción general o de red establecida con anterioridad.

Para el riego de zonas verdes y verde-deportivo se podrá considerar el uso de aguas recicladas procedentes de depuración de residuales.

4.2.2 CONDICIONES DE POTABILIDAD

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes. Si el agua no procediera del suministro general sino de captaciones propias, el urbanizador habrá de garantizar las condiciones de potabilidad mediante certificación oficial del organismo competente.

4.2.3 ALMACENAMIENTO

Con independencia y además de lo que las ordenanzas de edificación establecen para cada parcela o uso específico, toda urbanización habrá de disponer depósitos de almacenamiento que garanticen la regulación y presión de su red de distribución. Estos depósitos tendrán una capacidad mínima de 300 litros por habitante.

Se dispondrán preferentemente enterrados y en todo caso el proyecto de edificación habrá de cumplir la ordenanza correspondiente a la zona en que se ubique. Su diseño procurará la integración en el medio.

4.2.4 CARACTERÍSTICAS DE SERVICIO

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm, tolerándose los de 60 mm (por lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes).

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 1,20 m; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contra incendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego automático para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

4.3 SANEAMIENTO

4.3.1 CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONADO DE LA RED

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.
2. En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de agua pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
3. El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se terminará en función del caudal de abastecimiento, exceptuando el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartido el consumo en diez horas.

Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100.

4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberán aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.
5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en un sólo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

4.3.2 REGULACIÓN DE DIÁMETROS Y PROTECCIONES

1. Pendientes.- La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg. Si la conducción es de fibro-cemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.
2. Diámetros.- El diámetro mínimo de la red será de 20 cm en ramales primarios. En conductos secundarios el mínimo será de 30 cm. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 15 cm.

Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 30 cm.

3. Diseño.- Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cm. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde. En Caso de calles de ancho superior a 20 m (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverá una acometida para cada parcela.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas.

Los absorbedores con ingerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

4.3.3 MANTENIMIENTO

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

4.3.4 VERTIDO DE LAS AGUAS RESIDUALES

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otros condicionantes es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral; no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquellas determinará si procedo o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral en los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc, se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a cumplir) cuando no sea factible la conexión a una red existente, garantizándose mediante el control pertinente que la eficacia de la depuración se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la ingerencia de residuales al Saneamiento Integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada en servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe del 100 % del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización, de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

4.3.5 DEPURACION

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el artículo 124, siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos, lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

4.3.6 CONDICIONES DE LA FOSA SÉPTICA

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 m (3 m al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos: 1,50 m.
- Árboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones por gravedad: 60 m.

- Lagos, lagunas, etc: 60 m.

4.4 ENERGIA ELECTRICA

4.4.1 SUMINISTRO

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en estas normas.

4.4.2 DOTACIONES

En zonas residenciales la dotación mínima será de 5,5 kw/vivienda. Para otros usos se estará a las normas y reglamentos específicos.

4.4.3 REDES

Las líneas de Alta y Baja Tensión, así como las de alumbrado público, serán subterráneas, ateniéndose a las condiciones generales de este capítulo y a las normas y reglamentos que sean de aplicación.

4.4.4 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas, debiendo figurara en el proyecto d edificación correspondiente y atenerse a sus ordenanzas.

4.5 ALUMBRADO PUBLICO

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VIAS	ILUMINACION	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración.....	20 lux.	4,4
Distribución.....	15 lux.	0,3
Servicio.....	10 lux.	0,25
Peatonales.....	6 lux.	0,15



En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. El diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

TOMO II. CAPÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las normas que se dictan a continuación son de aplicación en todo el Término Municipal, con independencia de la tipología edificatoria, uso y ordenanza particular o específica que corresponda en cada caso, salvo que se establecieran determinaciones específicas distintas en la ficha de características urbanísticas correspondientes.

Se exceptúan las áreas que dispongan de Plan Parcial con Aprobación Definitiva previa a la entrada en vigor de esta normativa, en las cuales se mantienen las ordenanzas del PPO, aplicándose estas Normas Generales sólo en aquellos aspectos que no hubieran sido reglados explícitamente por el PPO.

1. NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

1.11 SECTOR

Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable o Urbano para la redacción de Planeamiento posterior a este Plan General.

1.12 POLIGONO

Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable o Urbano para la ejecución del Planeamiento.

1.13 MANZANA

Es una unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres.

1.14 PARCELA

Es la unidad de propiedad catastral. Su dimensión habrá de ser superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

1.15 SOLAR

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior o la mínima que cumple los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su edificación inmediata, contando además con:

- Pavimentación de aceras.
- Alumbrado público.
- Depuración de aguas residuales.

1.16 EDIFICABILIDAD

Es la superficie construida máxima edificable por unidad de superficie. Se expresa en m²t/m²s. (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

Se llama edificabilidad bruta a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas.

1.17 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m²t. (metros cuadrados de techo).

1.18 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se considera superficie edificada o construida, toda superficie cubierta, accesible y pisable, con altura libre superior a 1,80 m, cualesquiera que fuera su emplazamiento en o con respecto a la edificación principal, con las siguientes matizaciones:

Las terrazas, balcones y porches que tengan uno de sus lados sin cerramiento computarán a estos efectos la mitad de su superficie. En el caso de que tengan dos o más lados sin cerramiento no serán computables.

Los sótanos o semisótanos no serán computables cuando estos no sobresalgan sobre ningún punto del terreno circundante en más de 1,0 mts. de altura libre, con independencia del uso a que se destinen.

Los elementos definidos en el apartado 3.2.2 del presente capítulo no computarán como superficie edificada.

Las partes de la edificación que superen los 4,5 mts. de altura libre se computarán como el doble de su superficie real, excepción hecha de las instalaciones o naves industriales.

Las superficies edificadas con destino a aparcamientos públicos o comunitarios no serán computables.

1.19 VOLUMEN

Las superficies construidas se contabilizarán a efectos de volumen considerando tres metros cúbicos como mínimo por cada metro cuadrado construido, aún cuando la altura libre real fuera menor. Si fuera mayor de 4,5 mts. se contabilizará la proyectada o existente. Los espacios habitables de techo inclinado se contabilizarán como superficies construidas a partir de 1,80 m. de altura libre.

1.20 OCUPACION

Se considera superficie ocupada por la construcción, la delimitada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la superficie construida definida en el punto anterior.

1.21 SUPERFICIE UTIL

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimitan, siempre que la altura sea igual o superior a 1,80 m.

2. NORMAS RELATIVAS A LA POSICION DE LA EDIFICACION

2.1 ALINEACION DE LA VIA PÚBLICA

Es la línea que define en planta el lindero entre la vía pública y las parcelas de otro uso.

2.2 ALINEACION DE LA FACHADA

Es la línea definida por la proyección en planta del perímetro de la edificación, exceptuando los aleros.

2.3 SEPARACION A LINDEROS

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, excluidos los aleros de los linderos públicos o privados.

No contabilizarán, con carácter excepcional, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante, las construcciones de dimensiones máximas 2x2x2 m. con destino a trasteros, etc.

Asimismo, y también con carácter excepcional, no contabilizarán, tanto respecto a linderos privados cuando exista compromiso expreso del colindante, como a públicos, en aquellos casos en que sea habitual en la zona, o que por necesidades topográficas se permita muro de contención alineado a vía pública, los garajes de vivienda unifamiliares exentas cuya anchura máxima sea de 5 m. medidos en dirección paralela a la vía pública.

2.4 RASANTE DE VIA PÚBLICA

Es la definida por la intersección de la superficie en que se desarrolla la acera o la calzada con la superficie vertical que contiene la línea de alineación de calle.

2.5 RASANTE DE FACHADA

Es la línea definida por el encuentro de la línea de fachada del edificio y el terreno, modificado o no.

2.6 PLANO DE RASANTE

Se considera plano de rasante al estado natural del terreno. Si éste se rebaja por extracción de tierras, el plano de rasante a considerar será el del terreno ya rebajado.

Si el terreno natural se rellena o hay indicios de haber rellenado en época reciente, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

2.7 ALTURA DE EDIFICACION

La altura del edificio se medirá desde la rasante de fachada hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta habitable.

A efectos de medición de alturas se establece la siguiente equivalencia entre número de plantas y altura máxima en metros permitidos:

(I)	PB	4,00 m.
(II)	PB+1	7,00 m.
(III)	PB+2	10,00 m.
(IV)	PB+3	13,00 m.

Por cada planta más se añadirán 3,00 m.

Se exceptúan los edificios industriales y los de carácter marcadamente singular.

2.8 TIPOS DE EDIFICACION

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

A) Edificaciones alineadas

Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

B) Edificaciones no alineadas

Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las parcelas colindantes, se dividen en dos grandes grupos:

A) Edificaciones adosadas a medianerías

Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros, al menos en la primera crujía.

B) Edificaciones exentas

Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes la distancia denominada “Separación a linderos”.

3. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

3.1 FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

Quedan exentas de cumplir esta disposición los canales de comunicación vertical y construcciones propias de instalaciones relacionadas con el uso permitido.

3.2 ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

Es la que establecen las normas específicas en cada caso.

La altura máxima no podrá superarse en ningún punto de las fachadas del edificio. La cara inferior de la cubierta o del último forjado habrá de

mantenerse siempre por debajo de una línea contenida en el plano de fachada, paralela a la línea de rasante y a la altura establecida como máxima por las ordenanzas correspondientes.

En el caso de parcelas o edificios con rasantes de fachada inclinadas, o en esquinas de calles o con fachadas a calles de cotas diferentes, se resolverán siempre banqueando las alturas por defecto, aún cuando en algún punto o zona no pueda alcanzarse la altura máxima permitida.

Por encima de la línea de cornisa definida en el párrafo anterior sólo podrán construirse:

1. Los pretiles o andamios en general.
2. Los casetones de escaleras, cuartos de maquinarias de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura no superior a 3,50 m sobre la máxima permitida.
3. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
4. Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 3,50 m sobre la máxima permitida.
La cámara existente bajo la cubierta podrá habilitarse para el uso siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) La pendiente máxima del plano de cubierta será del 80 %.
 - b) No se permite la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta, salvo los de chimeneas o Shunts.
 - c) Los espacios con alturas inferiores a 1,80 m sólo podrán aprovecharse para almacenamiento o ubicar instalaciones propias de la vivienda.
 - d) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,80 m, computarán en el cálculo de la superficie construida.

Tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los depósitos, paneles solares, aparatos de bombas de calor o de aire acondicionado, etc., deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo, en ningún caso, de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima que acabamos de enumerar.

En edificios con cubierta plana, todo volumen que sobrepase la altura máxima permitida deberá retranquearse un mínimo de 3 m de la alineación de fachada.

Las zonas destinadas a tendedero deben estar en todo caso protegidas de vistas desde el exterior.

3.3 ALTURAS LIBRES

La altura mínima libre, medida de suelo a techo, de cualquier espacio habitable será de 2,50 m. Excepcionalmente se podrán aceptar alturas menores en viviendas o áreas de uso privado no accesibles al público cuando se trate de espacios anecdóticos que no ocupen más del 10 % del alojamiento, local o conjunto del que formen parte.

No se establecen limitaciones máximas, pero, en cualquier caso, la altura total del edificio habrá de mantenerse dentro del número de plantas y metros equivalentes establecidos.

3.4 MUROS DE CONTENCIÓN

1. En linderos públicos

La altura máxima permitida en muros de contención situados en linderos públicos y para aquellos casos en los que el perfil del terreno lo justifique es de 2.50 m

Sobre el mismo, únicamente se permitirá el cerramiento de características diáfanas.

Cuando el perfil del terreno presente un frente de altura superior a 2,50 m en el lindero público, se desmontará por encima de esta altura y se escalonará el terreno en el interior de la parcela, debiendo mantener el muro siguiente al citado del lindero una distancia igual o superior a 3 m

2. En linderos privados

La altura máxima permitida para muros de contención próximos a los linderos privados es de 2,50 m, debiendo mantener una separación mínima al lindero de 3 m, salvo acuerdo entre colindantes para la modificación conjunta

del terreno en dos o más parcelas colindantes, en cuyo caso deberá acreditarse tal acuerdo al solicitar la licencia de obra.

3. En el interior de la parcela

Cuando la pendiente del terreno lo justifique, la parcela podrá escalonarse disponiendo muros de contención de altura máxima de 3 m

Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, en cualquier caso sólo podrán sobresalir elementos constructivos, ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.

3.5 SOTANOS

Se considerará sótanos los espacios construidos cuya altura libre no supere en más de 1,0 m el terreno circundante en todos sus puntos. Esta consideración se tendrá en cuenta a efectos de usos y de número de plantas.

3.6 VUELOS

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten con una ménsula máxima igual a la décima parte del ancho de la calle para vuelos abiertos, que se reducirá a la mitad para el caso de vuelos cerrados, con un ancho absoluto de 0,5 m. inferior al de la acera.

En las calles de ancho inferior a 10 m no podrán disponerse vuelos cerrados.

Las características y proporciones de los vuelos se adaptarán a las predominantes de la zona.

En todo caso, el vuelo deberá retranquearse de la medianería una distancia igual a su ménsula.

Todo ello sin perjuicio de que en la Ordenanza Particular se establezcan condiciones más restrictivas.

3.7 ELEMENTOS SALIENTES DE EDIFICACION

Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma, invadiendo el espacio público. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

1. De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie

adyacente al paramento de la fachada, siendo la ménsula máxima de 0,50 m. inferior al vuelo permitido. (Apartado anterior y Normativa Particular.

La máxima dimensión admisible de alero será de 0,5 m

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero, la máxima ménsula permitida será la que coincide con el vuelo máximo.

2. De instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.).

Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 15 cm.

3. De composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc.).

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm.

4. Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 m. en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a la Normativa de vuelos y, en ningún caso, por encima del remate del edificio.

3.8 PATIOS

Los patios abiertos o cerrados que den luces a habitaciones vivideras tendrán tales dimensiones que permitan inscribir en su planta un círculo con diámetro igual a un tercio de la altura con un mínimo de tres metros del paramento que más se eleve desde la base del patio.

En los núcleos urbanos tradicionales (Sabinillas, Manilva y El Castillo), esta dimensión podrá reducirse a un tercio de la altura con un mínimo de tres metros.

3.9 MEDIANERIAS

Cualquier paramento medianero que se produzca y que haya de quedar visto, aunque sólo sea temporalmente, deberá tratarse con el mismo nivel de terminación de la obra de la que forme parte.

El costo de las operaciones necesarias será sufragado por el agente que haya dado lugar a la aparición de la medianería:

- a) Si ésta forma parte de un nuevo edificio, su propietario.
- b) Si aparece como consecuencia del retranqueo de una nueva obra colindante, el propietario de ésta.

Las existentes en la actualidad deberán ser tratadas y decoradas por sus propietarios. Si en plazo de un año no lo realizaran, el Ayuntamiento podrá realizar estos trabajos según su propio criterio, revirtiendo el coste sobre los propietarios.

3.10 TENDEDEROS

Todo edificio destinado a vivienda de cualquier tipo habrá de prever espacio suficiente para el tendido de ropa y otras funciones de servicio, de tal modo que quede protegido de la vista desde las vías públicas. Su dimensión mínima será de 2,50 x 1,00 m. para cada vivienda, totalizando siempre 1 m² por cada posible habitante de ella.

3.11 GARAJES

Cualquier edificio que se construya habrá de contener en el interior de su parcela garajes o aparcamientos a razón de uno por vivienda, o uno por cada cien metros cuadrados construidos, aplicándose la condición que mayor cifra arroje de estas dos.

En el caso de viviendas unifamiliares se exigirá una plaza hasta 250 m² y a partir de esta superficie un mínimo de 2 plazas por vivienda.

Se exceptúan de esta obligatoriedad las parcelas situadas en suelo urbano consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias.

- Parcelas con superficie inferior a 200 m².
- Aquellas cuyas fachadas den a calles cuya anchura entre alineaciones sea inferior a 6 m.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que se den alguna de estas circunstancias, pero procedan de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas.

3.12 ALMACENAMIENTO DE AGUA

Todo proyecto de edificación habrá de incluir almacenamiento de agua capaz para atender a sus propias necesidades durante 24 horas.

En caso de alojamientos residenciales el cómputo se realizará a razón de 400 litros por habitante y día.

Para otros usos habrá de justificarse el cálculo correspondiente.

3.13 ADECUACION AL ENTORNO

Toda edificación que se proyecte en el Término Municipal habrá de referirse a la tipología tradicional mediterránea, tanto en su concepción global, como en la resolución de los detalles exteriores, y en los materiales a emplear.

En la memoria de los proyectos se justificará las consideraciones realizadas en este sentido para llegar a la solución propuesta.

En el caso del casco antiguo de Manilva, los proyectos de obra nueva o de reforma habrán de incluir en su memoria un anexo de “Adecuación al entorno”, documentación gráfica en que quede de manifiesto la relación del nuevo edificio con los colindantes o con el conjunto en que se inscribe.

No se interprete esta norma como una exigencia de folclorismo y pastiche, sino como llamada de atención a los entes actuantes (promotores, arquitectos, constructores, etc.) para que tomen conciencia de la incidencia de sus actuaciones en el entorno.

- Se recomienda el tratamiento de los grandes volúmenes fraccionándolos a escala de unidad residencial.
- Se prohíbe la repetición de viviendas unifamiliares idénticas, debiendo incluir los diseños elementos diferenciadores que permitan identificar nítidamente cada vivienda o cada unidad funcional.

4. NORMAS REFERENTES AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

El Plan considera suficiente garantizada la salubridad e higiene de los alojamientos con el cumplimiento de las normas y reglamentos vigentes de ámbito nacional.

En cuanto a su caracterización espacial y funcional, son cometido específico de los arquitectos que redacten los proyectos correspondientes.

5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se consideran fuera de ordenación los edificios existentes que se encuentran en alguna de estas circunstancias:

- a) Que este Plan General, o los Planes Especiales que se realicen en desarrollo de él, lo declaren expresamente fuera de ordenación.
- b) Que en relación con las alineaciones de vía pública establecidas por el Plan, el edificio quede en todo o en parte dentro del espacio de uso y dominio público.

- c) Que su altura o su voluminería excedan los máximos que le corresponderían en aplicación de las normas y ordenanzas de edificación del Plan General.

Las edificaciones que estén en alguno de estos casos quedan sujetas al régimen señalado en el Artículo Único de la Ley 1/1997 de 18 de junio (Art. 137 TRLS/92).

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION

6.1 EDIFICACION ALINEADA (E.A.)

Se aplica esta ordenanza en las zonas de los núcleos tradicionales que se relacionan a continuación:

- Manilva: MA-4, MA-5 y MA-7.
- San Luis de Sabinillas: SA-1, SA-5, SA-7, SA-8, SA-15 y SA-19, SA-10.
- El Castillo: CD-1, CD-2, CD-3 y CD-4.

La delimitación de éstas áreas de actuación figuran en los planos a escala 1:2.000 del P.G.O.U.

La edificación se regula fijando la línea de fachada (coincida esta o no con la alineación de calle) y la altura máxima.

PARCELA MINIMA: 100 m² (o la catastral)

FACHADA MINIMA: 10 m² (o la existente)

FONDO MAXIMO: 15 m.

OCUPACION MAXIMA: La resultante de las demás condiciones.

ALTURA MAXIMA: La que se expresa en planos o fichas de características. De no haber referencia específica se considerará 3 plantas ó 10 m.

En el núcleo de San Luis de Sabinillas, la altura máxima es la que se establece para cada manzana en el plano de calificación y usos del suelo 1:2.000.

En el núcleo de Manilva la altura será de tres plantas ó 10 m., altura esta que no se podrá superar en ningún caso en fachada, pudiendo por razón de la topografía establecerse escalonamientos bajo un plano de 45° a partir de la línea de cornisa.

EDIFICABILIDAD: La resultante de las demás condiciones, excepto indicación de lo contrario en las fichas correspondientes.

GARAJES: 1/vivienda o por cada 100 m²/construido, como mínimo.

RETRANQUEOS Y ESPACIOS LIBRES: Se podrá dejar espacios libres o retranquearse de cualquier lindero siempre que la distancia resultante entre los paramentos verticales sea igual o mayor que la semisuma de sus alturas con mínimo de 3 m. Si la actuación diera lugar a la aparición de medianeras o paños ciegos, habrán de tratarse con los materiales y el nivel de terminación de los paramentos de fachada, con cargo al promotor de la actuación.

6.2 EDIFICACION EXENTA (E.E.)

Edificios exentos en el interior de las parcelas.

Se regula la edificación en base a los siguientes parámetros: altura máxima, distancia a linderos, distancia entre edificios y volumen máximo en los casos en que es preciso.

El volumen máximo neto para cada parcela se establece específicamente para cada zona de aplicación.

Las distancias de la edificación al eje de la calle y a los linderos de la parcela serán igual o mayor que la mitad de la altura con mínimo de tres metros.

La distancia entre edificios dentro de la misma parcela será igual o mayor a la semisuma de sus alturas, con mínimo de tres metros.

La altura máxima será de tres plantas o 10 m. En actuaciones sobre manzanas completas o parcelas con superficie superior a 10.000 m² se podrá superar esta altura, llegando hasta un máximo de 5 plantas en ordenaciones de volumen que cumplan el resto de las determinaciones de esta norma.

OCUPACION MAXIMA: En planta baja la que resulte de las demás condiciones.

En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 50%.

GARAJES: Uno por vivienda o por cada 100 m²/construidos como mínimo.

Se aplica esta ordenanza en las siguientes zonas, delimitados en los planos a escala 1:2.000.

MA-4	ENTORNO DEL NUEVO ESTADIO
MA-10	CAMINO DEL PEÑONCILLO
MA-11	ACCESOS DESDE LA COSTA

SA-12	ZONA DE LAS NORIAS
SA-21	SABINILLAS PARK
SA-13	EL TEJARILLO
SA-16	MANISABI
SA-19	VIÑA M ^a TERESA

CD-1-4AMPLIACION DEL NUCLEO URBANO

6.3 ORDENANZA DE ZONA COLMATADA (Z.C.)

Se aplica esta ordenanza sobre las zonas urbanas consolidadas por la edificación, con una tipología y aprovechamiento que se quieren mantener.

Las obras de reparación, mantenimiento o reforma, así como las actuaciones de sustitución con que se demuela un edificio para construir otro, mantendrán siempre la altura, tipología, volumetría y ocupación de la edificación existente, salvo que se trate de edificios declarados fuera de ordenación.

Únicamente se podrán aumentar la ocupación y edificabilidad con la construcción de espacios destinados al uso específico de garajes.

En caso de demolición y reconstrucción se deberá incluir una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² construidos.

Si en estas zonas quedara algún solar sin edificar y se acometiera la edificación sobre él, se aplicará la ordenanza de la zona correspondiente.

Si la topología de esta fuera la de edificación alineada, la altura máxima en cada fachada será la media de los edificios colindantes, considerada en número de plantas completas. En ningún caso y en ningún punto se sobrepasarán las tres plantas ó 10 m.

En las parcelas destinadas a equipamiento, el Ayuntamiento podrá aprobar las remodelaciones o aumentos de volumen que fueran precisos, siempre dentro de la edificabilidad máxima que corresponda a la zona.

Se aplica esta ordenanza en las siguientes zonas, delimitadas en los planos a escala 1.2.000.

MANILVA: MA-1, MA-2, MA-3, MA-6, MA-11-3, MA-11-6

SABINILLAS: SA-2, SA-3, SA-4, SA-6, SA-9, SA-17

EL CASTILLO: CD-1-1, CD-1-2

6.4 ORDENANZA DE SUELO INDUSTRIAL (S.I.)

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1 m²/m² sobre parcela neta.

OCUPACION MAXIMA: 85 %.

ALTURA MAXIMA: 7 m.

PARCELA MINIMA: 100 m².

FACHADA MINIMA: 10 m.

SEPARACION A LINDEROS: Los edificios podrán adosarse a linderos. Caso de retranquearse, la separación del lindero será igual a la mitad de la altura con mínimo de tres metros.

RETRANQUEOS EN FACHADA: 5 m., que se destinarán a aparcamiento en batería.

APARCAMIENTO: Como mínimo 1 plaza por cada 100 m² construidos.

USO: Sólo se permitirán almacenes, o industrias de 1^a o 2^a categoría con potencia instalada máxima de 60 KW. y nivel máximo de ruido de 70 decibelios.

Se prohíben las actividades “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”.

Se recogerá esta ordenanza en el planeamiento de los sectores a los que el P.G.O.U. asigna el uso global de industria.

Se aplicará esta ordenanza en el desarrollo de los sectores de suelo industrial. Los planes parciales podrán establecer parámetros más restrictivos.

SA-1
MA-2

6.5 ORDENANZAS PARTICULARES DE PLANES PARCIALES

La edificación en el área de los planes parciales con aprobación definitiva y en fase de ejecución, se regirá por las ordenanzas particulares de cada uno de ellos, siendo de aplicación las “Ordenanzas Generales de Edificación” de este Plan General, aquellos aspectos que no están reglados explícitamente por las Ordenanzas del P.P.O.

Los planes parciales que tienen ordenanzas aprobadas son los siguientes:

SA-18	P.P.O. El Duque
CD-2	P.P.O. El Hacho
CD-3	P.P.O. Los Hidalgos
AL-2	P.P.O. Princesa Kristina
AL-3	P.P.O. Hacienda Guadalupe
AL-1	Urbanización Jardín Tropical
CH-1	P.P.O. Playa Paraíso
CH-2	P.P.O. Tubalitas
CH-3	P.P.O. Punta Chullera

Los planes parciales que se redacten y tramiten en desarrollo de este Plan General contendrán sus propias ordenanzas particulares, dentro del marco de las Ordenanzas Generales. Siempre que sea posible asumirán las mismas ordenanzas particulares que se contienen en este capítulo.

TOMO II. CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE SUELO URBANO

1. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

1.1 DEFINICION

Constituyen el suelo urbano los terrenos que este Plan General clasifica como tales y aquellos que, en desarrollo y ejecución del Planeamiento, alcancen tal cualidad por cumplir los requisitos exigidos en el artículo nº 78 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.2 DELIMITACION

La delimitación del suelo clasificado como urbano figura en los planos del Plan, e incluye las siguientes áreas o núcleos:

Núcleos autóctonos:

- Manilva, núcleo tradicional.
- San Luis de Sabinillas.
- El Castillo.

Áreas Turísticas:

- Castillo de la Duquesa.
- Alcorrín.
- Chullera.

Para cada uno de estos núcleos o áreas urbanas se establece la regulación correspondiente atendiendo a sus diferencias básicas en cuanto a morfología, tipología y problemática urbanística, así como a la diferente circunstancia socio-económica y de posibilidades de gestión.

1.3 TIPOS DE SUELO URBANO. SUELO URBANO CONSOLIDADO. SUELO URBANO EN TRANSICION.

Se denomina suelo urbano consolidado a aquellas zonas del suelo clasificado como tal, cuya urbanización está totalmente consolidada, con calles pavimentadas y aceradas, alumbrado público y depuración de aguas residuales. Las parcelas incluidas en él tienen la consideración de solares y se puede proceder a su edificación de acuerdo con la normativa correspondiente.

Se denomina suelo urbano en transición a las zonas del suelo clasificado como tal que, sin embargo, no reúnen condiciones para acometer la edificación inmediata, siendo preciso realizar operaciones previas de ordenación y/o urbanización.

1.4 ZONAS URBANAS

Por razones de metodología y sistematización, el Plan diferencia y delimita varias zonas o distritos urbanos dentro de cada núcleo, desagregándolas por criterios de homogeneidad tipológica, usos dominantes o situación jurídica.

Esta división zonal tiene ninguna otra incidencia en cuanto a gestión. Puede no obstante coincidir la delimitación de alguna de las zonas con una Unidad de Ejecución, en cuyo caso se establecen expresamente las determinaciones correspondientes.

MANILVA

	HECTAREAS	
	SUELO CONSOLIDADO	SUELO EN TRANSICION
MA-1 ZONA CENTRO: Núcleo antiguo	6,21	
MA-2 POZO DEL REY: Ensanche consolidado	3,61	
MA-3 IGLESIA: Área monumental antigua y borde sur	1,06	0,67
MA-4 ESTADIO: Ensanche Oeste		5,62
MA-5 CALLE NUEVA: Camino de la Ocasión: borde Sudoeste		2,99
MA-6 CIRUELA: Ensanche Este: Equipamiento General		3,76
MA-7 PARQUE: Equipamiento y borde Sur		4,27
MA-8 CALLE CRUCES: Borde Norte		2,18
MA-9 MONTE VIÑAS: Urbanización Consolidada	2,01	
MA-10 CAMINO DEL PEÑONCILLO: Eje de crecimiento		3,46
MA-11 ACCESOS DESDE LA COSTA: Urbanizaciones consolidadas o en ejecución		5,87
TOTAL	12,89	28,82
TOTAL NUCLEO	41,71 Hectáreas	
CEMENTERIO		3,30
PARCELA ESTACION DEPURADORA		3,30
TOTAL SUELO URBANO	48,31 Ha	

SABINILLAS

Zonas comprendidas entre la carretera y el Mar:

	HECTAREAS	
	SUELO CONSOLIDADO	SUELO EN TRANSICION
SA-1 PASEO MARITIMO	6,13	
SA-2 CASAS DE LA COLONIA (SUR)	0,64	
SA-3 LA COLONIA INFANTIL	6,83	
SA-4 CASAS DE LA COLONIA (NORTE)	1,01	
SA-5 SABINILLAS DEL MEDITERRANEO		3,17
SA-6 COLEGIO SAN LUIS	1,25	
SA-7 BARRIADA VIRGEN DEL CARMEN	0,89	
SA-8 P. DE S. ANA – CONJ. SAN LUIS	2,27	
SA-9 ZONA CENTRO	2,53	
SA-10 ENTORNO DE EL MERO	2,29	
SA-11 PUNTA ALMINA	2,54	
SA-12 LAS NORIAS		8,91
TOTAL	38,46	12,08
Zonas al Oeste de la Carretera		
SA-13 EL TEJARILLO	2,46	
SA-14 GINEBRA		1,32
SA-15 MADRONA		2,73
SA-16 MANISABI		4,33
SA-17 PUEBLO MEJICANO	2,11	
SA-18 EL DUQUE		5,67
SA-19 VIÑA MARIA TERESA		4,76
SA-20 EL VIVERO		0,58
SA-21 SABINILLAS PARK		0,82
TOTAL	24,78	20,21
TRAVESIA DE LA C.N.-340	5,19	
TOTAL DELIMITACION EN SUELO URBANO	68,43	32,29

CASTILLO DE LA DUQUESA

	HECTAREAS	
	SUELO CONSOLIDADO	SUELO EN TRANSICION
CD-1 EL CASTILLO: Núcleo antiguo consolidado	5,68	
CD-2 EL HACHO: Plan Parcial en ejecución		144,82
CD-3 LOS HIDALGOS:		38,03

Plan Parcial en ejecución		
CD-4 LOS MIMBRALES: Suelo en transición		2,94
CD-5 CAMPING CHULLERA	2,74	
TOTAL	8,42	185,79
TOTAL SUELO URBANO DEL AREA	194,21 Ha	

ALCORRÍN

	HECTAREAS	
	SUELO CONSOLIDADO	SUELO EN TRANSICION
AL-1 JARDIN TROPICAL: P.P. Consolidado	6,39	
AL-2 PRINCESA KRISTINA: P.P. en ejecución		34,81
AL-3 HACIENDA GUADALUPE: P.P. en ejecución		33,86
AL-4 DUQUESA ALTA: Zona Consolidada	2,373	
AL-5 CAMPING CHULLERA II	3,37	
AL-6 FRANJA COSTERA: En Transición	8,89	6,52
AL-7 ALDEA BEACH: Consolidada	9,87	
AL-8 LOMA BLANCA		12,52
TOTAL	30,893	87,71
TOTAL SUELO URBANO DEL AREA	118,603 Ha	

CHULLERA

	HECTAREAS	
	SUELO CONSOLIDADO	SUELO EN TRANSICION
CH-1 PLAYA PARAISO: P.P. Consolidado	7,72	
CH-2 TUBALITAS: P.P. Consolidado	42,37	
CH-3 PUNTA CHULLERA: En Transición		7,92
CH-4 PUNTA CHULLERA PLAYA: En Transición		3,55
TOTAL	50,09	11,47
TOTAL SUELO URBANO DEL AREA	61,56 Ha	

1.5 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

El desarrollo del Plan en el suelo urbano requiere la realización de actuaciones de tres tipos, referidas a ámbitos distintos.

- a) Actuaciones Asistemáticas, que tienen como objetivo el establecimiento de los sistemas y dotaciones precisas para el perfeccionamiento y desarrollo de la estructura urbana. El Plan localiza cada una de estas actuaciones y define sus características. Para ejecutarlas será preciso obtener el suelo y realizar los proyectos de obras correspondientes.
- b) Unidades de Ejecución: Para la consolidación de áreas de suelo en transición, la corrección de déficit de infraestructuras o la materialización de cesiones de suelo pendientes, mediante la realización del planeamiento, obras o actos jurídicos que procedan. Para su ejecución el Plan establece la delimitación de Unidades de Ejecución, atendiendo al reparto equitativo de las cargas y beneficios, y define para cada uno de ellos las características de la actuación y, en su caso, de la ordenación y el aprovechamiento correspondientes.
- c) Edificación de los solares que constituyen el suelo consolidado. El Plan regula la edificación y los usos mediante la aplicación de las ordenanzas generales y la definición de ordenanzas particulares.

Estas Normas regulan con carácter general el desarrollo de estos tres tipos de actuaciones y a continuación las aplican sobre cada una de las zonas urbanas, estableciendo dentro de ellas las determinaciones específicas para cada caso.

1.6 REGULACION DE LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Bajo la denominación de Actuación Asistemática, el presente Plan General regula un conjunto de actuaciones urbanísticas de diversa naturaleza que tienen por objeto común la obtención de un suelo para uso y dominio público y la realización sobre éste de las obras pertinentes que permitan su utilización conforme al destino previsto en el Plan. La Actuación Asistemática se caracteriza, además, por la dificultad de equitativa distribución de las cargas derivadas del planeamiento, lo que inhabilita este supuesto para su inclusión en un polígono o unidad de actuación.

La ejecución de las determinaciones del Plan sobre las Actuaciones Asistemáticas se llevará a efecto en el plazo y con el orden de prioridad establecido en el Programa de Actuación.

La previsión de Actuación Asistemática implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de terrenos por cesión obligatoria o por expropiación forzosa de las superficies necesarias a los objetivos de

planeamiento. No obstante podrá alcanzarse entre los particulares y Administración un acuerdo de venta de dichos terrenos que evite los trámites del procedimiento expropiatorio, acuerdo que podrá igualmente alcanzarse en el procedimiento de terminación del justo precio iniciado aquél.

El coste de la expropiación podrá ser sufragado por el particular que a su instancia lo asuma, como la forma de dar cumplimiento a obligaciones contraídas con el municipio.

Los costes de la actuación, consistentes en la expropiación de los terrenos, posibles indemnizaciones de derechos reales constituidos sobre aquellos, y las obras que hayan de realizarse, o éstos últimos solamente en los casos en que actúe sobre el suelo de titularidad pública, y por las razones indicadas de imposibilidad de equitativa distribución de las cargas derivadas de las previsiones del Plan, serán a cargo de la Administración Pública.

Sin embargo, si de dichas Actuaciones Aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de dichas fincas o sectores con arreglo a la Ley.

1.7 REGULACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

1.7.1 OBJETIVOS

En suelo urbano y allí donde es posible la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, a través de las operaciones de compensación o reparcelación económica o material, según los casos, el Plan General delimita las Unidades de Ejecución (en anagrama U.E.) con objeto de dar cumplimiento a objetivos comprendidos en alguno de los siguientes grupos:

- A) Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante.
- B) Dotar a las áreas consolidadas de edificación pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la población o actividad que soportan.
- C) Exigir la cesión de los suelos para reservas a favor del Ayuntamiento, cuya transferencia forzosa y gratuita a favor de la Administración no se ha producido, viniendo obligados a ello por el planeamiento que habilita la edificación.

La ejecución material de las determinaciones del Plan sobre las Unidades de Ejecución habrá de llevarse a efecto de conformidad con el Programa de Actuación, en el primer cuatrienio de vigencia del Plan,

comportando su incumplimiento las consecuencias previstas en la legislación vigente.

1.7.2 DESARROLLO

La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en Unidades de Ejecución determina que su desarrollo y efectos propios se diferencien en función del fin pretendido.

De este modo, las U.E. que se encuentren en la situación “A” del punto anterior necesitarán formular Plan Especial o Estudio de Detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para uso y dominio público mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Ley que en este caso será normalmente el de compensación.

Las U.E. señaladas con la letra “B” del punto precedente deberán formalizar Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación del sistema de actuación que, según los casos particulares, será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías prevista en el Plan, podrá exigirse la formulación de Estudio de Detalle cuando el Proyecto de Urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos.

La ficha de características que este Plan contiene para cada Unidad de Ejecución, pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales.

1.7.3 EFECTOS DE LA INCLUSION EN UNIDADES DE EJECUCION

1. Los suelos sujetos a Unidades de Ejecución comprendidos en el supuesto “A” no serán edificables en tanto no formulen los instrumentos de planeamiento que procedan de conformidad con las determinaciones a tal efecto contenidos en la ficha de características correspondientes, ejecuten las obras de urbanización requeridas y cedan al Ayuntamiento los suelos para reservas, previa las operaciones de equitativa distribución de beneficios y cargas en los casos en que así procedan.
2. Los terrenos comprendidos en Unidades de Ejecución de la situación “C” del punto 5.1 de las presentes Normas vendrán obligados a efectuar las cesiones de suelo indicados en la ficha de características y grafiados en los planos ya señalados en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan General. Si vencido dicho plazo las cesiones no hubieren sido efectuadas y en la medida

que el ejercicio del derecho a edificar es el resultado del cumplimiento de las obligaciones y cargas resultantes del planeamiento, se decretará la suspensión de la ejecución de actos de edificación y uso del suelo hasta tanto no se dé efectivo cumplimiento a las obligaciones exigidas por este Plan General y las del Planeamiento parcial de la que traen causa.

3. En último término, las Unidades de Ejecución incursas en la situación "B" quedarán sujetas al siguiente régimen. Cuando a juicio del Ayuntamiento las obras de urbanización requeridas fuesen de escasa entidad de tal modo que puedan ejecutarse simultáneamente a la edificación, tal como perpetúan los artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión, los suelos contenidos en Unidades de Ejecución en esta situación serán edificables. Por el contrario, cuando a criterio municipal dichas obras sean de considerable magnitud, constituyan elementos básicos de la ordenación interna de dichas U.E. en todo caso den lugar a la tramitación de expedientes de compensación o reparcelación para la distribución de las cargas resultantes de la ordenación establecida, quedan sujetos al régimen previsto en el párrafo 1 de este punto, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.7.4 DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

Además de las normas y disposiciones de carácter general, el Plan establece para cada Unidad de Ejecución las determinaciones específicas precisas en relación con sus objetivos y circunstancias concretas, regulando todos o algunos de los siguientes aspectos:

- a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.
- b) Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a la Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada U.E.
- f) Trazado y dimensiones de las redes y elementos de infraestructuras.

g) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento.

h)

1.8 REGULACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

El Plan regula la edificación y los usos del suelo urbano mediante las normas generales y las determinaciones contenidas en los planos y en las Normativas Específicas.

En los planos se contienen:

- a) Asignación localizada y delimitada de usos urbanos pormenorizados y/o detalladas.
- b) Localización y delimitación de áreas libres y zonas verdes.
- c) Emplazamiento reservado para equipamientos, con expresión de su pormenorización.
- d) Previsión de aparcamientos públicos.
- e) El trazado de la red viaria, con definición de alineaciones y rasantes en el casco de los núcleos autóctonos.
- f) Alturas máximas de edificación en las áreas en que debe fijarse este parámetro para aplicación de la ordenanza.
- g) Trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico y alumbrado público.
- h) División del suelo urbano en zonas urbanas y, en algunos casos, delimitación de parcelas o Áreas de Actuación dentro de ellas, como ámbitos de aplicación de la Normativa.
- i) Delimitación de Unidades de Ejecución (condicionantes o no con las zonas) sobre algunas zonas o sobre áreas de actuación, expresando el tipo (A, B o C) y las determinaciones específicas que sean precisas.
- j) Localización de actuaciones asistemáticas, con expresión de sus objetivos.

Las normas definen las características y condiciones de los usos y la edificación con la siguiente sistematización.

1. Normas generales: De aplicación en todo el ámbito del Plan.

2. Norma de suelo urbano: Son de obligado cumplimiento en todo el suelo urbano del término municipal.
3. Normas específicas de cada Núcleo o área urbana.
 - 3.1 Normas generales, aplicables a todo el núcleo.
 - 3.2 Normas particulares de Zona. De aplicación sobre la correspondiente zona delimitada en los planos.
 - 3.3 Normas específicas de cada Unidad de Ejecución, si fueran precisas o distintas de las de la zona que la contiene.

2. NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA NÚCLEO O AREA URBANA

2.1 MANILVA

2.1.1 DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO

La ordenación prevista para el núcleo urbano de Manilva se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Actuaciones extendidas a todo el núcleo para el desarrollo de los sistemas de la estructura urbana.
 - 1.1 Operación general de desarrollo de la estructura urbana, completando el anillo perimetral de viario y servicios urbanos, con carácter de Sistema.
 - 1.2 Actuaciones para completar o mejorar las redes generales de servicios: Nueva captación de aguas.
2. Actuaciones a desarrollar sobre zonas urbanas o áreas de actuación.
 - 2.1 Operaciones de reforma interior sobre el suelo consolidado. El Ayuntamiento desarrollará los instrumentos de planeamiento prescritos por el P.G.O. (P.E.R.I. o E.D.) y su ejecución tendrá lugar mediante:
 - a) Actuaciones Asistemáticas: En el caso de operaciones de carácter general o de dotación de equipamientos.
 - b) Unidades de Ejecución: En el caso de operaciones sobre suelos residenciales.
 - 2.2 Operaciones para completar urbanización o consolidar el suelo en transición en áreas residenciales. Se ejecutará en Unidades de Ejecución.

En los planos de gestión se delimitan, dentro de cada zona o distrito urbano, diferentes Áreas de Actuación, y se establece su ordenación. Cuando alguna de estas áreas de actuación constituye una Unidad de Ejecución, se expresa en las normas particulares de la zona y se regulan específicamente las características de cada actuación.

Las Actuaciones Asistemáticas serán ejecutadas por el Ayuntamiento sobre suelos obtenidos por cesión o por expropiación según los casos.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán mediante proyectos de parcelación si fueran precisos y proyectos de obras de urbanización, y las ejecutarán los particulares por el Sistema de Compensación, pudiendo sustitutoriamente hacerse por el Sistema de Cooperación.

Si se pretendieran modificaciones en las alineaciones y/o rasantes establecidas por el Plan, se deberá realizar previamente un Estudio de Detalle de todo el área de la Unidad de Ejecución en que quede resuelta la continuidad del viario y sus conexiones con las áreas colindantes.

3. Actuaciones de edificación sobre las parcelas.

Para obtener licencia de edificación sobre una parcela de suelo urbano será requisito imprescindible que esta haya adquirido la condición de solar, por disponer, además, de acceso rodado y de los servicios urbanos básicos de:

- Encintado y pavimentado de acera.
- Alumbrado público.
- Depuración de aguas residuales.

Todo ello en continuidad con el resto de la estructura urbana.

Si la parcela no cumpliera esta condición, el Ayuntamiento puede sustituirla por el compromiso de ejecución simultánea con la edificación, garantizado mediante depósito de aval bancario por el valor de las obras correspondientes. En cualquier caso, para el otorgamiento de licencia de primera ocupación, será condición indispensable la completa terminación de estas obras de urbanización.

2.1.2 NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION

Estas ordenanzas son aplicables a todo el núcleo urbano de Manilva, con independencia de las determinaciones específicas que se hacen para cada zona urbana o cada Unidad de Ejecución.

2.1.2.1 ORDENANZAS DE USO

El uso característico para todo el núcleo de Manilva es el Residencial extensivo, es decir, vivienda unifamiliar, con todos los complementarios en cuanto a dotaciones y servicios urbanos.

Se toleran todos los usos urbanos compatibles.

Para la implantación de cualquier uso tolerado distinto del característico se habrá de solicitar la aprobación expresa del Ayuntamiento, que podrá denegarla por razones de inadecuación de su emplazamiento específico o porque el número o la intensidad de las actuaciones pongan en peligro la caracterización de la zona.

Se prohíben los usos no urbanos y los incompatibles.

Las normas de cada zona establecen usos pormenorizados o detallados, diferenciando entre áreas de viviendas adosadas y viviendas aisladas. En los planos escala 1:2.000 se contiene la localización y caracterización de los diferentes equipamientos.

2.1.2.2 ORDENANZAS DE EDIFICACION

1. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima edificable en las áreas de suelo urbano consolidado será la que figure en la parcelación catastral.

En casos de reparcelación, la parcela mínima será la que se fija para cada zona urbana o unidad de actuación o, en todo caso, 100 m² con fachada mínima de 7 m.

2. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima, contabilizada según se especifica en las normas generales de edificación de este Plan será de 2 m²/m² sobre parcela neta en todo el núcleo urbano, salvo en aquellas áreas o zonas para las que expresamente se establece una edificabilidad menor.

3. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes serán las recogidas en los planos 1:2.000 del Plan, tanto para el suelo consolidado como para las unidades de ejecución.

Su modificación entraña la realización y tramitación de un Estudio de Detalle sobre la manzana o manzanas afectadas y todo

su viario perimetral, o sobre el área completa si se trata de Unidades de Ejecución.

En caso de pequeños retoques o modificaciones, el Ayuntamiento podrá aprobar su ejecución sin este trámite, previa declaración expresa de conformidad de todos los afectados e informe favorable de los servicios técnicos de urbanismo.

4. TIPOS DE EDIFICACION

- A) Edificación Alineada: En parcelas adosadas formando manzanas cerradas. Se regula por la alineación de calle y fijación de alturas máximas.
- B) Edificación Exenta: Edificios aislados que han de retranquearse de la línea de fachada y de los linderos las distancias que se establecen en la ordenanza correspondiente.

5. ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

La altura máxima de edificación en todo el núcleo urbano es de tres plantas, medidas según se establece en las Normas Generales de este Plan. Los edificios que superan esta altura se consideran fuera de ordenación.

2.1.3 ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

ZONA MA-1. CENTRO

SUPERFICIE: 6,21 Ha

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar, adosada.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y terciarios compatibles.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Zona colmatada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas o 10 m.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m².

PROTECCIONES:

- Conjunto urbano de interés ambiental (II-14.1).
- Protección arqueológica (II-7).

AFECCIONES:

Se suspenden las licencias de construcción y cambio de uso sobre las áreas (1.2) y (1.3) hasta la realización y aprobación de este P.E.R.I.

ACTUACIONES:

Plan Especial de Reforma Interior sobre toda la zona (P.E.R.I.-MA-1) con los objetivos establecidos en el punto 6.1.3.2 de la memoria.

Se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes actuaciones:

MA-1-1: Proyecto y ejecución de la Plaza del Mar.

MA-1-2: Actuación Asistemática: Expropiación y Demolición.

MA-1-3: Unidad de Ejecución (tipo A) sobre esta manzana, que se desarrollará por compensación o expropiación de acuerdo con las normas de la zona.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m².

ALTURA MAXIMA: 3 plantas.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m².

MA-1-4: Estudio y regulación del tráfico rodado de esta zona.

SUPERFICIES:

MA-1 P.E.R.I.	SUPERFICIE TOTAL	VIARIO	SUPERFICIE PARCELABLE	ZONAS VERDES	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO
MA-1.1 A.A	3.040	120			2.920	
MA-1.2 A.A	2.720	800			1.920	
MA-1.3 U.E. (A)	16.200	6.080	10.120			
MA-1.4	40.160	6.765	32.035	640	80	
TOTAL MA-1	62.120	13.765	42.155	640	4.920	

ZONA MA-2. POZO DEL REY

SUPERFICIE: 3,61 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar adosada.

USOS TOLERADOS: Complementarios y terciarios compatibles.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Zona Colmatada. La parcela de equipamiento docente se podrá acoger a las condiciones establecidas en (IV-3-5).

TIPOLOGIA: Edificación alineada.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas o 10 m.

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 2 m²/m².

Se tolera la edificación existente en bloques plurifamiliares exentos en las manzanas centrales.

ACTUACIONES

ACTUACION ASISTEMÁTICA (MA-2)

Estudio de Detalle de toda la zona con los objetivos establecidos en el punto 6.1.3.2 de la memoria.

ZONA MA-3. IGLESIA

SUPERFICIE: 1,73 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar adosada. Equipamiento.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Zona colmatada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas o 10 m.

PROTECCIONES:

- Protección arqueológica del núcleo urbano de Manilva (II-7).
- Protección de conjunto urbano de interés ambiental (II-14.1).
- Protección de conjunto urbano de interés histórico (II-14.3).
- Protección de la Iglesia (II-13).

- Protección del conjunto del cementerio (II-14-2).

ACTUACIONES:

Se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes actuaciones:

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

MA-3-1: Desarrollo de retoques y pequeñas actuaciones de urbanización.

MA-3-2: Proyecto para el tratamiento de la iglesia y el cementerio como área libre de su entorno.

MA-3-3: Unidad de Ejecución (tipo A). Terrenos de propiedad municipal. Edificación componiendo plaza en relación con la iglesia y su entorno.

ESTUDIO DE DETALLE O PROYECTO DE EDIFICACION: sobre toda el área que incluya las obras de urbanización correspondientes, atendiendo a los objetivos de la actuación.

SUPERFICIE: 6.760 m².

USO: Vivienda unifamiliar o equipamiento social.

TIPOLOGIA: Edificación alineada (Las alineaciones en planos tienen solo carácter simbólico en esta unidad de actuación).

OCUPACION MAXIMA: sobre el área de actuación: 50 %.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1 m²/m².

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m².

SUPERFICIES:

MA-3	SUPERFICIE TOTAL	VIARIO	SUPERFICIE PARCELABLE	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	ZONAS VERDES
MA-3.1 A.A	7.160	3.100	3.500			560
MA-3.2 A.A	3.400	480		2.040	880	
MA-3.3 U.E. (A)	6.760	1.940	200	1.700	2.920	

TOTAL MA-3	17.320	5.520	3.700	3.740	3.800	560
-------------------	--------	-------	-------	-------	-------	-----

ZONA MA-4. ESTADIO

SUPERFICIE: 5,62 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Equipamiento social, deportivo, asistencial, docente.

USOS TOLERADOS: Vivienda unifamiliar y los compatibles.

Terrenos de propiedad municipal. Se realizará un Estudio de Detalle sobre toda la zona con los objetivos establecidos en el punto 6.1.3.2 de la Memoria.

Se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes actuaciones:

MA-4-1 ACTUACION ASISTEMÁTICA

Proyecto y ejecución de plaza urbana, relacionada con el Estadio y el polideportivo existentes.

SUPERFICIES:

- Estadio:	10.860
- Polideportivo:	5.000
- Viario y Plaza:	<u>15.400</u>
Total.....	31.260

UNIDADES DE EJECUCION 4-2, 4-3 Y 4-4 (TIPO B)

A desarrollar cada una mediante Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación sobre toda la parcela que incluya las obras de urbanización necesarias.

Las parcelas 4.2, 4.3 y 4.4 se destinarán preferentemente a equipamiento, si bien el Ayuntamiento podrá promover o autorizar la construcción de viviendas unifamiliares de carácter social, con tipología adosada o exenta, alineada a vial o no. Edificabilidad 1 m²/m².

SUPERFICIES

USO	MA-4	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIVIENDAS
		VIARIO	PARC.	NETA	MAXIMA	
Equipamiento o viviendas	MA-4-2 U.E. (B)	2.000	6.640	1 m ² /m ²	6.640	66

unifamiliares de tipo social	MA-4-3 U.E. (B)	1.860	4.600	1 m ² /m ²	4.600	46
	MA-4-4 U.E. (B)	1.760	8.120	1 m ² /m ²	8.120	81
		5.620	19.360		19.360	193

ZONA MA-5. CALLE NUEVA-CAMINO DE LA Ocasión

SUPERFICIE: 2,99 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar adosada.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas o 10 m.

EDIFICABILIDAD: 2 m²/m² sobre parcela neta.

La zona se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes unidades de ejecución (Tipo B), por el Sistema de Compensación, incluyendo la parte correspondiente del Sistema Viario.

USO	MA-5	SUP. TOTA L	VIARIO	AREAS LIBRES	SUP. PARC.	EDIFICABILIDAD		CAPACIDA D VIVIENDAS	ZONA VERD E
						NETA	MAXIMA		
Viviendas Unifamiliares	MA-5-1 U.E.(B)	5.160	1.760		3.400	2 m ² /m ²	6.800	34	
	MA-5-2 U.E.(B)	7.360	2.520		4.840	2 m ² /m ²	9.680	48	
	MA-5-3 U.E. (B)	17.440	2.160	2.920	3.400	2 m ² /m ²	6.800	48	8.960
		29.960	6.440	2.920	11.640		23.280	130	8.960

ZONA MA-6. CIRUELA

SUPERFICIE: 3,76 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar. Equipamientos.

La zona se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes actuaciones:

MA-6-1 ACTUACION ASISTEMÁTICA

USOS CARACTERISTICOS: Sistema general de equipamientos: Institucional y administrativo.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m².

TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICACION: Según necesidades.

SUPERFICIE TOTAL: 13.176 m².

VIARIO Y AREAS LIBRES: 7.036 m².

SUELO EDIFICABLE: 6.140 m².

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 12.280 m².

El suelo es propiedad municipal en gran parte, obteniéndose el resto por expropiación o permuta.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO RESIDENCIAL: El sistema de actuación será compensación.

MA-6-2 UNIDAD DE EJECUCION (TIPO B)

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar adosada.

USOS TOLERADOS: Complementarios y terciarios compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m².

MA-6-3 UNIDAD DE EJECUCION (TIPO B)

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar aislada.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y terciarios compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta.

PARCELA MÍNIMA: 200 m².

FACHADA MÍNIMA: 12 m.

EDIFICABILIDAD NETA: 1 m²/m².

MA-6-4 UNIDAD DE EJECUCION (TIPO B)

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar adosada.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y terciarios compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m²

Resumen de actuaciones en la zona.

MA-6	USO	SUP. TOTAL	VIARIO+ A.LIBRE	SUP. PARC.	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIVIENDAS
					NETA	MAXIMA	
MA-6-2 U.E. (B)	V.U. Adosada	10.680	4.880	5.800	2 m ² /m ²	11.600	58
MA-6-3 U.E. (B)	V.U. Aislada	5.720	3.280	2.440	1 m ² /m ²	2.440	12
MA-6-4 U.E. (B)	V.U. Adosada	8.080	5.120	2.560	2 m ² /m ²	5.120	25
TOTAL A. RESID.		24.480	13.280	10.800		19.160	95
MA-6.1 A.A.	Equipamiento	13.176	7.036	6.140	2 m ² /m ²	12.280	
ZONA		37.656	20.316	16.940		31.440	95

ZONA MA-7. PARQUE

SUPERFICIE: 4,27 Ha.

La zona se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes actuaciones:

MA-7-1 ACTUACION ASISTEMÁTICA

SUPERFICIE: 12.760 m².

Proyecto y ejecución de parque urbano.

El suelo se obtendrá por expropiación.

Las normas de uso y edificación son las correspondientes al uso de equipamiento de parque urbano.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO RESIDENCIAL: A ejecutar por el Sistema de Compensación, incluyendo la parte correspondiente del Sistema Viario: 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda Unifamiliar adosada.

TIPO DE EDIFICACION: Alineada.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m.

EDIFICABILIDAD NETA: 2 m²/m².

SUPERFICIES

MA-7	USO	SUP. TOTAL	VIARIO+ A.LIBRE	SUP. PARC.	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIVIENDAS
					NETA	MAXIMA	
MA-7-1 A.A.	Parque	12.760	12.760				
MA-7-2 U.E. (B)	Vivienda Unifamiliar	8.640	4.480	3.920	2 m ² /m ²	7.840	39
MA-7-3 U.E. (B)		13.584	6.364	7.220	2 m ² /m ²	14.440	64
MA-7-4 U.E. (B)		3.520	2.160	1.360	2 m ² /m ²	2.720	13
MA-7-5 U.E. (B)		4.240	2.040	2.200	2 m ² /m ²	4.400	22
ZONA		42.744	27.804	14.700		29.400	138

ZONA MA-8. CALLE CRUCES-NORTE

UNIDAD DE EJECUCION (TIPO B)

SUPERFICIE: 2,18 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda Unifamiliar.

USOS TOLERADOS: Los compatibles y complementarios.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

FACHADA MÍNIMA: 7 m.

EDIFICABILIDAD MAXIMA DE LA ZONA: 1 m²/m².

EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA: 2 m²/m².

MA-8	USO	SUP.	VIARIO	SUP. PARC.	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD VIVIENDAS
					NETA	MAXIMA	
MA-8 U.E. (B)	Vivienda Unifamiliar	21.800	7.320	14.480	2 m ² /m ²	28.960	151

ZONA MA-9. MONTEVIÑAS

UNIDAD DE EJECUCION (TIPO B)

SUPERFICIE: 2,01 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda Unifamiliar.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Zona Colmatada.

ACTUACIONES: Se completarán la urbanización perimetral y de conexión con el núcleo mediante el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, que se realizará por Compensación o sustitutoriamente por Cooperación.

ZONA MA-10. CAMINO DEL PEÑONCILLO

SUPERFICIE: 3,46 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda Unifamiliar.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y compatibles.

Se declara prohibido y, en consecuencia, fuera de ordenación, el uso existente de cementerio de coches como uso no urbano.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta.

Los retranqueos a la línea de fachada y a linderos serán como mínimo igual a la mitad de la altura, con mínimo absoluto de 3 m.

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1 m²/m².

PARCELA MÍNIMA: 200 m².

FACHADA MÍNIMA: 12 m.

Se desarrollará mediante la ejecución de las siguientes unidades de ejecución (tipo B) por el Sistema de Compensación.

UNIDADES DE EJECUCION

MA-10	USO	SUP.	VIARIO+ A.LIBRE	SUP. PARC.	EDIFICABILIDAD		CAPACIDA D VIVIENDAS
					NETA	MAXIMA	
MA-10-1 U.E. (B)	Vivienda Unifamiliar	7.440	1.920	5.520	1 m ² /m ²	5.520	27
MA-10-2 U.E. (B)	Vivienda Unifamiliar	9.080	3.440	5.640	1 m ² /m ²	5.640	28
MA-10-3 U.E. (B)	Vivienda Unifamiliar	8.520	3.920	4.600	1 m ² /m ²	4.600	23
MA-10-4	Hotelero Sanitario	9.600	1.280	8.320	1 m ² /m ²	8.320	
ZONA		34.640	10.560	24.080		24.080	78

La parcela 10-4 está supuesta a protección paisajística, la construcción deberá mantenerse por debajo de la rasante de la calle y no entorpecer la vista panorámica.

ZONA MA-11. ACCESOS DESDE LA COSTA

SUPERFICIE: 5,87 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda Unifamiliar.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y compatibles. Los existentes, Hotelero.

EDIFICABILIDAD: Máxima 1 m²/m² sobre parcela neta.

ORDENANZAS DE EDIFICACION: Exenta.

PARCELA MÍNIMA: 300 m², con 15 m. de anchura mínima.

Se desarrollará en las siguientes Unidades de Ejecución aplicándose el Sistema de Actuación de Compensación dentro del ámbito de cada una de ellas:

U.E. (B) MA-11-1: Cooperativa agrícola.

U.E. (B) MA-11-2: Club 13.

U.E. (B) MA-11-3: Parcela de equipamiento (Depósito de agua).

U.E. (B) MA-11-4: Sabora.

U.E. (B) MA-11-5: Doña Pilar.

U.E. (B) MA-11-6: Las Higueras (Consolidada).

U.E. (B) MA-11-7:

U.E. (B) MA-11-8:

U.E. (B) MA-11-9:

U.E. (B) MA-11-10: Terrenos ocupados por el viario, a obtener por expropiación.

MA-11	SUP. TOTAL	VIARIO	SUP. PARC.	ZONAS VERDES	A. LIBRES	EQUIP.	Z. V. DEP.	Z. PROT. CTRA.	USO
MA-11-1	4.120		3.800					320	IND/R/H
MA-11-2	5.400		4.160					1.240	Residencial
MA-11-3	1.064		314			750			Equipamiento
MA-11-4	740		740						Residencial
MA-11-5	17.440	600	16.680		160				Residencial
MA-11-6	8.600		6.920					1.680	Residencial
MA-11-7	3.120		2.160					960	Residencial
MA-11-8	2.720		2.120					600	Residencial
MA-11-9	1.480		440					1.040	Residencial
MA-11-10	14.040	11.280		2.760					Viario y Z. Verde
TOTAL	58.724	11.880	37.334	2.760	160	750		5.840	

Las unidades MA-11-3 y MA-11-6 se consideran Zona Colmatada.

La edificación se retranqueará de la carretera Manilva-Sabinillas de acuerdo con las protecciones establecidas en el punto IV-2.5 de estas Normas.

2.2 SABINILLAS

2.2.1 NORMAS GENERALES

Se establece una zonificación de todo el núcleo en zonas o áreas a las que se considera Unidades de Actuación.

Sobre cada una de ellas se asignan usos, edificabilidad y ordenanzas de edificación, así como se regulan las actuaciones precisas para perfeccionar su condición de suelo urbano, definiendo los objetivos, instrumentación y sistema de actuación correspondiente.

- En los casos de tipología de edificación alineada, la edificabilidad viene regulada por la asignación de alturas de edificación.
- Si la tipología asignada es la de edificación exenta, se asigna también una edificabilidad máxima al polígono, área, manzana o parcela de que se trate.
- La edificación sobre cualquier parcela, si no se hubiese hecho la asignación de edificabilidades netas, la reparcelación y cesiones de suelo correspondientes se ceñirá en su volumen y aprovechamiento a los que resulten de aplicar a la parcela neta el índice de edificabilidad bruta de la zona.

2.2.2 NORMAS DE LAS ZONAS. ACTUACIONES.

ZONA SA-1. PASEO MARITIMO

SUPERFICIE: 6,13 Ha.

USOS CARACTERISTICOS: Áreas libres. Equipamiento. Residencial.

USOS TOLERADOS: Los Compatibles.

ORDENANZAS DE EDIFICACION: Edificación Alineada (E.A.).

ALTURA MAXIMA: 3 plantas, 10 m.

En las parcelas de equipamiento, la tipología de edificación se ajustará a las necesidades de la instalación de que se trate.

ACTUACION ASISTEMÁTICA: Proyecto y construcción de paseo marítimo peatonal.
Proyecto y construcción de guardería infantil.

SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.

PROTECCIONES: Zona de protección de Costas: 20 m.

ZONA SA-2. CASAS DE LA COLONIA. SUR

SUPERFICIE: 0,64 Ha.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SA-2 (TIPO A)

Estudio de Detalle para reordenación del volumen existente.

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los compatibles.

EDIFICABILIDAD: Mantener la existente.

TIPO DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 4 plantas.

ACTUACIONES: Estudio de Detalle. Reparcelación, Urbanización y Cesión de viales
y Áreas libres.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

AFECCIONES: La edificación actual se declara fuera de ordenación.

ZONA SA-3. COLONIA INFANTIL DE VACACIONES DE LA CAJA DE AHORROS DE RONDA.

SUPERFICIE: 6,83 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7 m²/m².

UNIDAD DE EJECUCION SA-3

Se segrega en dos unidades de actuación, SA-3-6 y SA-3.

1. Unidad de Actuación SA-3-6: Comprende las dos parcelas ocupadas por los bloques edificados en altura.

Ordenanza de edificación: Zona Colmatada.

2. Unidad de Actuación S-3: Terrenos de la Colonia Infantil de la Caja de Ahorros de Ronda.

Se desarrollará mediante un P.E.R.I. que se atenderá a las siguientes determinaciones, en cuanto a usos e intensidad sobre la parcelación establecida por el Plan General de Ordenación.

(3.1) 15.960 m²: Se mantiene el uso actual de la Colonia Infantil como equipamiento privado. Si la entidad propietaria de los terrenos cambiara la finalidad social a que los destina, podrá admitirse el uso residencial extensivo (vivienda unifamiliar u hotelero).

Edificabilidad Bruta: $0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Edificabilidad Máxima: 10.533,5 m².

Capacidad Máxima en vivienda: 105.

Altura máxima: 3 plantas, media dos plantas.

(3.2 y 3.8): Se mantiene el uso de equipamiento social privado.

Zona Colmatada, si se procede a su sustitución, el volumen existente se ubicará a la parcela 3.2 con una altura máxima de dos plantas.

(3.4) Equipamiento privado (Zona Colmatada).

(3.5) Equipamiento religioso (Zona Colmatada).

(3.7) Zona Verde pública con uso deportivo tolerado.

(3.9) Parque urbano.

(3.10) Aparcamiento público.

Sistema de Actuación: Compensación.

Plazo: La actuación se realizará en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan.

ZONA SA-4. CASAS DE LA COLONIA. NORTE

UNIDAD DE EJECUCION SA-4 (TIPO A)

SUPERFICIE: 1,01 Ha.

EDIFICABILIDAD: La existente.

ESTUDIO DE DETALLE: Para la reordenación del volumen.

Se ordenará la salida de la calle Virgen de África a la travesía de la C.N. 340.

USOS CARACTERÍSTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los complementarios.

TIPO DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas.

ACTUACIONES: Estudio de Detalle. Urbanización. Reparcelación y Cesiones.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

ZONA SA-5. SABINILLAS DEL MEDITERRANEO

UNIDAD DE EJECUCION SA-5 (TIPO A)

SUPERFICIE: 3,17 Ha.

EDIFICABILIDAD: Según el Estudio de Detalle: Aprobado, que se modificará para dar continuidad al viario en dirección N-S.

Las salidas a la travesía de la C.N. 340 deben quedar resueltas de rasantes.

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS SECUNDARIOS: Equipamiento docente.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas (más ático retranqueado a 45°).

ACTUACIONES: Modificación de Estudio de Detalle contenida en este P.G.O. Urbanización. Reparcelación y Cesiones.

ZONA SA-6. CALLE DUQUESA DE ARCOS. SUR

UNIDAD DE EJECUCION SA-6 (TIPO B)

SUPERFICIE: 1,25.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,5 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los complementarios.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas = 16 m.

ACTUACIONES: Completar urbanización y Cesiones.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

ZONA SA-7. BARRIADA VIRGEN DEL CARMEN

SUPERFICIE: 0,89 Ha.

EDIFICABILIDAD: La existente.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Zona Colmatada.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas.

ZONA SA-8. CONJUNTO SAN LUIS. PLAZA DE SANTA ANA

UNIDADES DE EJECUCION SA-8-1 (TIPO B) Y SA-8-2 (TIPO B)

SUPERFICIE: 2,27 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,5 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y compatibles en plantas bajas.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas.

ACTUACIONES: Completar urbanización y cesiones.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.

ZONA SA-9. ZONA CENTRO

SUPERFICIE: 2,53 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,5 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas.

PROTECCIONES: Iglesia de San Luis: Edificio de Interés.

ZONA SA-10. ENTORNO DEL HOTEL EL MERO

UNIDADES DE EJECUCION SA-10-1 Y SA-10-2 (TIPO A)

SUPERFICIE: 2,29 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,5 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los complementarios y compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas en una profundidad de 20 m. a partir de la fachada a carretera.

4 plantas en una profundidad de 20 m. a partir de la fachada a Avda. de Manilva.

3 plantas en el resto.

ACTUACIONES: Completar urbanización y cesiones. Estudios de Detalle.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

AFECCIONES: En la parcela del hotel El Mero se mantendrá preferentemente el edificio y el uso de hotel o alojamiento público.

Caso de proceder a su sustitución, deberá retranquear su alineación a 25 m. del borde de la calzada de la C.N. 340 y ceder y urbanizar esa franja de suelo.

ZONA SA-11- PUNTA ALMINA

UNIDADES DE EJECUCION SA-11-1 Y SA-11-2 (TIPO C)

SUPERFICIE: 2,54 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 2 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Residencial.

USOS TOLERADOS: Los compatibles y complementarios.

ORDENANZAS DE EDIFICACION: Zona Colmatada.

ALTURA MAXIMA: 4 plantas.

ACTUACIONES: Apertura de áreas libres cerradas. Cesiones.

ZONA SA-12. LAS NORIAS

UNIDAD DE EJECUCION SA-12 (TIPO A)

SUPERFICIE: 8,9 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,1 m²/m².

USOS: Residencial, Hotelero, Comercial, Terciario y Complementarios.

En las zonas verdes se podrán construir instalaciones abiertas deportivas o de recreo relacionados con el mar, sin volumen.

ACTUACIONES: Reparcelación, cesiones y urbanización. Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación sobre toda el área, incluyendo las obras de urbanización necesarias.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas (se toleran áticos retranqueados en un ángulo de 45 ° a partir de la cornisa).

El Proyecto o Estudio de Detalle podrá establecer libremente la tipología o tipologías sin más condicionantes que los límites de altura y edificabilidad contenidos en esta ficha.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

PROTECCIONES: Zona de protección de Costas: 100 m. Zona de influencia: 500 m. Protecciones de Carretera. Protección de Cauce Río Manilva: 30 m.

ZONA SA-13. EL TEJARILLO

UNIDAD DE EJECUCION SA-13 (TIPO B)

SUPERFICIE: 2,46 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar.

USOS TOLERADOS: Complementarios y compatibles.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas.

ACTUACIONES: Completar urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

PROTECCIONES: Servidumbre de paso de 3 m. en ambos márgenes del canal de riego.

ZONA SA-14. GINEBRA

UNIDAD DE EJECUCION SA-14 (TIPO A)

SUPERFICIE: 1,32 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,5 m²/m².

USOS: Residencial, Hotelero, comercial, Terciario y Equipamiento Público o Privado.

ACTUACIONES: Reparcelación, Cesiones y Urbanización. Estudio de Detalle o proyecto de edificación sobre toda la zona.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas (se toleran áticos retranqueados en un ángulo de 45° a partir de la cornisa).

El Proyecto o Estudio de Detalle podrá establecer libremente la tipología o tipologías sin más condicionantes que los límites de altura y edificabilidad contenidos en esta ficha.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

ZONA SA-15. MADRONA

UNIDAD DE EJECUCION SA-15 (TIPO B)

SUPERFICIE: 2,73 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,2 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: 60 %. Residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS: 40 %. Equipamiento comercial y terciario, público o privado.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta.

ALTURA MAXIMA: 4 plantas. 5 plantas en bloques de fachada a carretera de Manilva.

ACTUACIONES: Reparcelación. Cesiones y Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

ZONA SA-16. MANISABI

UNIDAD DE EJECUCION SA-16 (TIPO A)

SUPERFICIE: 4,33 Ha.

EDIFICABILIDAD NETA: 1,5 m²/m².

Además se permite la construcción de sótanos para aparcamiento e instalaciones al servicio de la edificación.

USOS CARACTERISTICOS: Residencial, hotelero, equipamiento comercial y terciario, público o privado.

USOS TOLERADOS: Industrial 1ª Categoría.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta (se acepta separación mínima entre bloques dentro de la misma parcela igual a 2/3 de la altura del más alto).

ALTURA MAXIMA: 5 plantas.

ACTUACIONES: Estudio de Detalle o proyecto de edificación sobre cada manzana completa. Reparcelación. Cesiones y Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

ZONA SA-17. PUEBLO MEJICANO

SUPERFICIE: 2,11 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar.

USOS TOLERADOS: Los compatibles.

ORDENANZAS DE EDIFICACION: Zona Colmatada.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas.

ZONA SA-18. EL DUQUE

UNIDAD DE EJECUCION SA-18 (TIPOS B Y C)

SUPERFICIE: 5,67 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,3 m²/m².

USOS: Según P.P. aprobado.

ORDENANZAS DE EDIFICACION: Según P.P. aprobado.

ACTUACIONES: Cesiones de suelo y aprovechamiento. Completar urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

ZONA SA-19. VIÑA MARIA TERESA

UNIDAD DE EJECUCION SA-19 (TIPO A)

SUPERFICIE: 4,76 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,3 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda Unifamiliar (60 %).

USOS TOLERADOS: Los compatibles.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Exenta.

ACTUACIONES: Estudio de Detalle. Reparcelación o proyecto único de edificación sobre toda la zona. Cesiones de suelo y aprovechamiento. Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

AFECCIONES: Protección y cesión del edificio Villa Matilde. Edificio de Interés. Uso de Equipamiento.

ZONA SA-20. VIVERO

UNIDAD DE EJECUCION SA-20 (TIPO B)

SUPERFICIE: 0,58 Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m²/m².

USO: Vivienda Unifamiliar.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas.

ACTUACIONES: Completar urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

AFECCIONES: Servidumbre de paso del canal de riego. Tres metros a ambos márgenes.

ZONA SA-21. SABINILLAS PARK

UNIDAD DE EJECUCION SA-21 (TIPOS B Y C)

SUPERFICIE: 0,82 Ha.

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m².

USOS CARACTERISTICOS: (90 %) Equipamiento comercial o terciario, público o privado, al servicio de la carretera (comercial, terciario, hotelería, hostelería, comercio industrial, escaparate, etc.)

USOS TOLERADOS: (10 %) Residencial y complementario.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Exenta.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas.

ACTUACIONES: Reparcelación. Cesiones. Completar urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

RESUMEN DE ZONAS URBANAS EN SABINILLAS

	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	COEFICIENTE		SUPERFICIE Ha.
		USO	ZONA	
SA-1 PASEO MARITIMO	1,5		1,5	6,13
SA-2 CASAS DE LA COLONIA (SUR)	La existente (aprox. 1,5)			0,64
SA-3 LA COLONIA	0,7		1,5x1,43 2,145	6,83
SA-4 CASAS DE LA COLONIA (NORTE)	La existente (aprox. 1,5)			1,01
SA-5 COLEGIO	1,5			3,17
SA-6 DUQUESA DE ARCOS	1,5			1,25
SA-7 VIRGEN DE AFRICA	1	1,5		0,89
SA-8 SAN LUIS Y SANTA ANA	1,5			2,27
SA-9 CENTRO	1,5			2,53
SA-10 EL MERO	1,5			2,29
SA-11 PUNTA ALMINA	2			2,54
SA-12 LAS NORIAS	0,7		1,5x1,43 2,145	8,91
SA-13 TEJARILLO	1	11,5		2,46
SA-14 GINEBRA	1,5			1,32
SA-15 MADRONA	1,5			2,73
SA-16 MANISABI	1,5			4,33
SA-17 PUEBLO MEJICANO	1	1,5		2,11
SA-18 EL DUQUE	0,3		3,3	5,67
SA-19 VIÑA M ^a TERESA	0,3		3,3	4,76
SA-20 VIVERO	0,5		2	0,58
SA-21 SABINILLAS PARK	1	1,5		0,82

2.3 CASTILLO DE LA DUQUESA

2.3.1 ZONA CD-1 NUCLEO AUTOCTONO DE EL CASTILLO

2.3.1.1 NORMAS

USOS CARACTERISTICOS: Residencial Unifamiliar.

USOS TOLERADOS: Los complementarios.

ORDENANZA DE EDIFICACION: Zona Colmatada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Alineada.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas = 7 m.

PARCELA MÍNIMA: 100 m2.

EDIFICABILIDAD: La resultante de las demás condiciones.

ACTUACIONES:

CD-1-3 ACTUACION ASISTEMÁTICA

Restauración y uso adecuado del Castillo de la Duquesa.

Uso Propuesto: Museo Arqueológico y dotaciones complementarias.

Tratamiento del yacimiento romano como parque arqueológico.

Suelos obtenidos por cesión.

CD-1-4 ACTUACION ASISTEMÁTICA

USO: Equipamiento o viviendas sociales.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Según necesidades.

ALTURA MAXIMA: Tres plantas.

INSTRUMENTO: Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación sobre toda la parcela, incluyendo las obras de urbanización que sean precisas.

CD-1-5 UNIDAD DE EJECUCIÓN (Tipo B)

Zona de protección arqueológica tipo 4-A. Esta protección se estima cautelar, al no haberse desarrollado campaña de investigación suficiente sobre el valor y extensión de los indicios arqueológicos detectados.

Estudiados estos con el detalle y la intensidad adecuados se aplicará el nivel de protección que indique la Delegación Provincial de Cultura. Si con la autorización explícita de este Organismo se pudiera proceder a edificar sobre alguna parte o la totalidad de estos suelos, las ordenanzas a aplicar serían las siguientes:

USO: Residencial hotelero y compatibles.

TIPOLOGÍA: Edificación alineada o exenta.

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (7 m.). Por encima de esta altura se podrá construir elementos no habitables, correspondientes a depósitos, salidas a terrazas, etc., sin superar en ningún caso la altura total de 10 m.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

EDIFICABILIDAD: La resultante de las demás condiciones.

CD-1	SUPERF. TOTAL	VIARIO	SUPERF. PARC.	ZONAS VERDES	AREAS LIBRES	EQUIPAM.	Z.V. DEPORT.
CD-1-1 A.A	19.320	440	4.800		11.600		2.480
CD-1-2 U.E. (B)	15.360	8.360	3.892	2.200	600	308	
CD-1-3 A.A	11.840	620		1.300	8.280	1.640	
CD-1-4 A.A	4.320	1.215		460	365	2.280	
CD-1-5 U.E. (B)	6.000	2.240	3200		560		
TOTAL CD-1	56.840	12.875	11.892	3.960	21.405	4.228	2.480

3. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL TURISTICO

3.1 NORMAS DE DESARROLLO

La totalidad de este suelo se divide en áreas de actuación cuya regulación de usos y edificación se contiene en las fichas de actuación correspondientes, juntamente con la descripción y normas referentes a las actuaciones que sea preciso realizar en ellas.

En los casos en que la delimitación del área coincide con la de un Plan Parcial aprobado, se asumen las determinaciones de este que no contradigan al P.G.O.U. y se les considera POLIGONOS DE ACTUACION.

Cuando las áreas delimitadas en zonas urbanas sobre las que no se ha realizado planeamiento previo, se la considera UNIDADES DE ACTUACION, y las fichas contienen las determinaciones precisas para su desarrollo.

Las áreas de actuación consideradas son las siguientes:

AREA GEOGRAFICA DEL CASTILLO DE LA DUQUESA

CD-2	EL HACHO	P.A.
CD-3	LOS HIDALGOS	P.A.
CD-4	LOS MIMBRALES	U.A.
CD-5	CAMPING CHULLERA III	U.A.

AREA GEOGRAFICA DE ALCORRÍN

AL-1	JARDIN TROPICAL	P.A.
AL-2	PRINCESA KRISTINA	P.A.
AL-3	HACIENDA GUADALUPE	P.A.
AL-4	DUQUESA ALTA	U.A.
AL-5	CAMPING CHULLERA II	U.A.
AL-6	DUQUESA ALTA SUR	U.A.
AL-7	ALDEA BEACH	U.A.

AREA GEOGRAFICA DE CHULLERA

CH-1	PLAYA PARAISO	P.A.
CH-2	TUBALITAS	P.A.
CH-3	PUNTA CHULLERA	P.A.
CH-4	PUNTA CHULLERA PLAYA	U.A.

3.2 FICHAS DE LAS AREAS DE ACTUACION

P.G.O.U. MANILVA - FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: Sabinillas	SA
AREA DE ACTUACION	COLONIA INFANTIL DE VACACIONES UNIDAD DE EJECUCION	U.E. SA-3
<p>Se segrega en dos Unidades de Ejecución SA-3 y SA-3-6.</p> <p>1º. UNIDAD DE EJECUCION SA-3-6: Comprende las dos parcelas ocupadas por los bloques edificados en altura. Ordenanza de Edificación: Colmatada.</p> <p>2º. UNIDAD DE EJECUCION SA-3: Terrenos de la Colonia Infantil de la Caja de Ahorros de Ronda.</p> <p>Se desarrollará mediante un P.E.R.I. que se atenderá a las siguientes determinaciones en cuanto a usos e intensidad sobre la parcelación establecida por el Plan General de Ordenación.</p> <p>(3-1) 15.960 metros cuadrados: Se mantiene el uso actual de la Colonia Infantil como equipamiento privado. Si la entidad propietaria de los terrenos cambiara la finalidad social a que los destina, podrá emitirse el uso residencial extensivo (vivienda unifamiliar u hotelero). EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,66 m²/m² = 2 m³/m². EDIFICABILIDAD MAXIMA: 10.533,6 m². CAPACIDAD MAXIMA EN VIVIENDA: 105. ALTURA MAXIMA: 3 plantas, media dos plantas.</p> <p>(3-2 y 3-8) Se mantiene el uso de equipamiento social privado. Zona colmatada, si se procede a su sustitución, el volumen existente se ubicará a la parcela 3-2 con una altura máxima de dos plantas.</p> <p>(3-4) Equipamiento Privado. Zona Colmatada. (3-5) Equipamiento Religioso. Zona Colmatada. (3-7) Zona Verde Pública con uso deportivo tolerado. (3-9) Parque Urbano. (3-10) Aparcamiento Público. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación. PLAZO: La actuación se realizará en el Segundo Cuatrienio de vigencia del Plan.</p>		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
AREA DE ACTUACION	EL HACHO (P.P.O. aprobado y en ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (B y C)	CD-2 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	144,82	
USOS	Según P.P.O.	
INTENSIDAD	BRUTA EDIFICABILIDAD: 0,3 m ² /m ² DENSIDAD: 25 Viv/Ha (*) 74 Hab/Ha	TECHO EDIF. T(m ²): 434.460 VIVIENDAS: 3.625 HABITANTES: 107.166

ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O. modificado y normas generales de este P.G.O.U.	
OBJETIVOS	Concluir urbanización y desarrollo de la zona. Conexiones con sistemas y viario del P.G.O. Tratamiento y puesta en uso de la zona verde en la cima del Monte Hacho.	
INSTRUMENTO	Aplicación del P.G.O. Aplicación del P.P.O. según adaptación de 1.986. T.A.U. de la zona S.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Según Plan de etapas del P.P.O.	
AFECCIONES	CD-2	
<p>LEY DE COSTAS: Zona de protección 20 m. Zona de influencia 500 m. LEY DE CARRETERAS: Protección C.N. 340 (25 m. a cada lado de la calzada) VIA PECUARIA: Permuta y adaptación. PROTECCIÓN DE CAUCES: Ley de Aguas y zonas verdes de este P.G.O. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: Yacimientos arqueológicos nº 4, 5 y 6 de este P.G.O.</p>		
DETERMINACIONES		
<ul style="list-style-type: none"> - Se asumen modificaciones del P.P.O. recogidas en expediente de adaptación y convenio urbanístico con el Ayuntamiento, según pleno de 19/12/86. - La zona S del P.P.O. "Edificación Pública y Servicios" cambia su calificación a zona de protección agrícola de regadío. <p>Superficie: 15.800 m². Se mantiene el derecho a aprovechamiento: 31.000 m³ en servicios públicos no lucrativos y viviendas sociales, debiendo negociar con el Ayuntamiento una T.A.U. dentro o fuera del ámbito del P.P.O.</p>		

(* Intensidades netas, según P.P.O.)

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
AREA DE ACTUACION	LOS HIDALGOS (P.P.O. aprobado y en ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (B y C)	CD-3 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	38,03	
USOS	Residencial Turístico. Pormenorizados según P.P.O. Las parcelas de usos cívico-administrativo (H y G) y comercial (F) podrán usar su aprovechamiento indistintamente para uno u otro uso.	
INTENSIDAD	Se mantiene el aprovechamiento medio del sector (0,57 m ² /m ²) y su aprovechamiento máximo de 216.771 m ² . La edificabilidad neta máxima será de 1 m ² /m ² y la ocupación máxima el 50 %, en todos los casos.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O., en lo que no contradiga a las normas generales de este P.G.O.	

OBJETIVOS	Completar urbanización. Cambios de uso. Modificación de Ordenanzas (Intensidad neta).	
INSTRUMENTO	Aplicación del P.G.O. Aplicación del P.P.O. expediente de modificación y ampliación del P.P.O.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Primer Cuatrienio	I
PROTECCIONES	<p>LEY DE COSTAS: Zona de protección 20 m. Zona de influencia 500 m. LEY DE AGUAS: Protección de cauces. Zonas verdes de este P.G.O. LEY DE CARRETERAS: Protección C.N. 340. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: Yacimientos nº 5, 7 y 15 de este P.G.O. Protección de zonas arboladas.</p>	
DETERMINACIONES	<p>Los propietarios podrán realizar una modificación del P.P.O. para redistribución de la edificabilidad y usos. En este caso se tramitará un expediente de modificación y ampliación del P.P.O., incluyendo el sector del suelo urbanizable CD-U-2, o un P.E.R.I. sobre el suelo urbano y un P.P.O. de extensión del área. En tanto no se produzca esa actuación, los proyectos se atenderán a las especificaciones de esta ficha.</p>	

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CASTILLO	CD
AREA DE ACTUACION	LOS MIMBRALES UNIDAD DE EJECUCION (A y C)	CD-4 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	2,94	
USOS	Residencial, Hotelero, Deportivo y Compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1,5 m ² /m ² . TECHO EDIFICABLE T (m ²): 44.100.	

ORDENANZAS EDIFICACION	Ordenanza a-5 del P.G.O. 1.973. PARCELA MINIMA: 500m2. FRENTE MINIMO DE PARCELA: 30 m. OCUPACION MAXIMA: Planta baja 50 %. Plantas altas: la que resulte de las siguientes limitaciones. SEPARACIONES MINIMAS: A fachada: planta baja: 3 m. A ejes de calles: plantas altas: la mitad de su altura. A linderos: planta baja: 3 m., plantas altas: la mitad de su altura. Entre bloques o edificios: semisuma de las alturas. NUMERO DE PLANTAS: Máximo: según separaciones mínimas. Media: 8 plantas. Mínima: 3 plantas. DENSIDAD MEDIA: 150 Viv/Ha, 600 Hab/Ha.	
OBJETIVOS	Completar urbanización.	
INSTRUMENTO	Estudio de Detalle, salvo que se realice proyecto único para toda la parcela.	ED
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES CD-4		
Existe Convenio Urbanístico anterior. Zona de protección según Ley de Costas. 20 m. En ella deberá construirse el tramo correspondiente del paseo marítimo. LEY DE CARRETERAS: Protecciones C.N. 340. VIARIO DEL P.G.O.: Se asegurará la conexión a ambos lados. Se autorizan pasajes cubiertos, aptos para tráfico rodado.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CASTILLO	CD
AREA DE ACTUACION	CAMPING CHULLERA III UNIDAD DE EJECUCION (A)	CD-5 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	2,74	
USOS	Camping. Hotelero. Residencial.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,3 m2/m2. TECHO EDIFICABLE T (m2): 8.022.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta	EE
OBJETIVOS	Mantener el uso de camping y los complementarios que sólo podrá ser sustituido por el hotelero.	

INSTRUMENTO	Aplicación del P.G.O. Estudio de Detalle o Proyecto Único si se produce el cambio de uso	
SISTEMA DE ACTUACION		
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Protección arqueológica de la torre de la Duquesa. Yacimiento N1 5. LEY DE COSTAS: Zona de protección 100 m. Zona de influencia 500 m. LEY DE CARRETERAS: Protección C.N. 340. LEY DE AGUAS: Protección de cauces. Zonas verdes de P.G.O.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	JARDIN TROPICAL, (P.P.O. consolidado) UNIDAD DE ACTUACION (B)	AL-1 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	6,39	
USOS	Según P.P.O. CARACTERÍSTICO: Residencial Extensivo.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,28 m ² /m ² . DENSIDAD: 15,6 Viv/Ha. 52 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 18.088. VIVIENDAS: 100. HABITANTES: 330	
ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O.	OP
OBJETIVOS	Urbanización de zona de reserva de la autovía que queda desafectada con el nuevo trazado. Superficie.	
INSTRUMENTO	Estudio de Detalle	ED
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Plazo: 2 años.	I
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Se conectará el viario con el de las urbanizaciones vecinas. La edificación se regirá por las determinaciones del P.P.O.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE	PRINCESA KRISTINA (P.P.O. aprobado y en	AL-2

ACTUACION	ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (B Y C)	U.E.
SUPERFICIE(Ha)	34,81	
USOS	CARACTERISTICOS: Residencial Extensivo. TOLERADOS: Según Plan Parcial.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,37 m ² /m ² . DENSIDAD: 24 Viv/Ha. 72 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 103.600. VIVIENDAS: 828. HABITANTES: 2.484.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O.	OP
OBJETIVOS	Completar urbanización y cesiones. Urbanización de zona de reserva de autovía que queda desafectada con el nuevo trazado (AL-2-3). Urbanización de parcelas adyacentes al ámbito del P.P.O., aplicación del P.P.O.	
INSTRUMENTO	Estudios de Detalle, que podrán ser obviados si se realiza un proyecto único sobre cada parcela.	ED
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Plazo: 2 años	I
AFECCIONES DEL AREA		
Viario del P.G.O. Zona de protección según Ley de Costas, 20 m. Construcción de paseo marítimo. Paseo Marítimo en el Polígono Costero.		
DETERMINACIONES		
<p><u>PARCELA AL-2-1</u> Superficie: 1,16 Ha. Edificabilidad: 0,33 m²/m². Uso: Hotelero, Deportivo. Ordenanza: Edificación Exenta (EE).</p> <p><u>PARCELA AL-2-2</u> Superficie: Edificabilidad: 0,33 m²/m².</p> <p>Usos: Residencial Extensivo, Hotelero, Terciario. Ordenanza: Edificación Exenta (EE). <u>PARCELA AL-2-3 (CASAS DEL DUQUE)</u> Superficie: 1,3 Ha. Edificabilidad: 0,33 m²/m². Usos: Residencial Extensivo. Deportivos. Terciarios. Ordenanza: Edificación Exenta (EE).</p>		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	HACIENDA GUADALUPE (P.P.O. aprobado y en ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (A y C)	AL-3 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	33,86	
USOS	Residencial, Hotelero, Comercial, Terciario y Equipamiento.	

INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,36 m ² /m ² . DENSIDAD: Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 122.361. VIVIENDAS: 766. HABITANTES:	
ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O.	OP
OBJETIVOS	Completar urbanización y cesiones. Cambio de calificación de terrenos de reserva de autovía que quedan desafectados al variar su trazado, a excepción de la Cañada Real en una anchura de 37,5 m.	
INSTRUMENTO	Aplicación del P.P.O. con las modificaciones introducidas en esta ficha.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Plazo: 2 años.	
AFECCIONES	Viario del P.G.O. Protección C.N. 340. Zona de Influencia según Ley de Costas.	
MODIFICACIONES SOBRE EL P.P.O.		
<p>A) La zonificación y las edificabilidades netas a aplicar en cada zona serán las del plano y cuadro adjuntos.</p> <p>B) La zona de reserva de autovía queda reducida a la franja de 37,5 m. de ancho correspondientes a la vía pecuaria, que se califica como zona verde. Los terrenos desafectados se incluyen en la ordenación con los usos indicados en planos.</p> <p>C) Las diferentes tipologías, pormenorizaciones u ordenanzas del uso residencial establecidas por el P.P.O. pueden aplicarse indistintamente en todas las zonas destinadas a este uso, siempre dentro del límite de edificabilidad que le corresponda a cada una.</p> <p>D) Las zonas de Equipamiento, Comercial y Social tienen la consideración de Equipamiento Privado. La zona comercial emplazada junto a la carretera N. 340 se considera especialmente adecuada para la implantación de equipamientos de transporte, de acuerdo con el punto 3.4 del capítulo IV de estas normas.</p>		

HACIENDA GUADALUPE AL-3 ZONIFICACION			
USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD	
		INDICE m ² /m ²	M ² /Techo
COMERCIAL	24.697	0,40	9.879
ESCOLAR	5.500	0,40	2.200
SOCIAL	4.060	0,40	1.624
VERDE DEPORTIVO	6.668		
RESERVA	46.410	0,80	37.128
RESIDENCIAL MIXTO	91.271	0,65	59.326
UNIFAMILIAR	61.018	0,20	12.204

VERDE PUBLICO	64.591		
PROTECCION CARRETERA	2.014		
VIALES	32.402		
TOTALES	338.631		122.361

(En la normativa, la página siguiente contiene copia del siguiente plano "MODIFICACION DEL PLANO Nº 6. GESTION. SECTORES DE PLANEAMIENTO (1:5.000). AL-3. ALEGACION Nº 103)

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	DUQUESA ALTA NORTE	AL-4
SUPERFICIE(Ha)	2,186	
USOS	CARACTERISTICOS: Residencial Intensivo. R. Extensivo. Hotelero, Comercial. TOLERADOS: Terciarios, Industrial compatible y equipamiento de Transporte.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1,5 m2/m2 sobre parcela neta.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta. OCUPACION: 50 %. ALTURA MAXIMA: 5 plantas.	EE
OBJETIVOS	Completar urbanización. Incluyendo el tramo correspondiente del paseo marítimo.	
INSTRUMENTO	Proyecto de Dotación de Servicios y Proyectos de Edificación	
GESTION	Se divide el área de actuación en dos unidades de ejecución: AL-4-1. Superficie... 15.400 m2. AL-4-2. Superficie.....6.457 m2. Cada una de ellas se ejecutará por el Sistema de Compensación.	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Plazo: 2 años.	
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Ley de Costas: Zona de Protección 20 m. Protección de Carreteras: C.N. 340.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	CAMPING CHULLERA II UNIDAD DE EJECUCION (A)	AL-5 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	3,37	
USOS	CARACTERISTICOS: Camping. Hotelero. Residencial.	

INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,3 m ² /m ² . TECHO EDIFICABLE T (m ²): 10.110.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta.	EE
OBJETIVOS		
INSTRUMENTO	Aplicación del P.G.O. Estudio de Detalle, si se produce el cambio de uso.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION		
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Ley de Costas: Zona de protección 100 m. Zona de influencia 500 m. Ley de Carreteras: Protección C.N. 340. <u>DETERMINACIONES:</u> Si se produce alguna edificación habrá de tramitarse previamente un Estudio de Detalle en que quede resuelta la organización del área en cuanto a viario y ordenación de volúmenes.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	DUQUESA ALTA SUR UNIDAD DE EJECUCION	AL-6
SUPERFICIE(Ha)	15,41	
USOS	Residencial, Hotelero, Comercial, Instalaciones al Servicio de la carretera, compatibles con el medio urbano.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 20 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 51.366. VIVIENDAS: 308. HABITANTES:	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta. Altura máxima: 5 plantas.	EE
GESTION		

La zona se segrega en las Unidades de Ejecución AL-6-1, AL-6-2, AL-6-3, AL-6-4, AL-6-5, AL-6-6 y AL-6-7. Cada una de estas unidades se desarrollarán realizando las siguientes fases:

- Cesiones de suelo correspondientes al viario, áreas libres y equipamiento.
- Proyecto de obras de urbanización de todos los elementos incluidos en la actuación hasta conectar con el sistema correspondiente.
- Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación sobre toda la parcela edificable: Cada unidad podrá edificar en su parcela edificable la construcción correspondiente a la edificabilidad total de la parcela bruta (1 m³/m² incluidos viales y suelos de cesión) sin sobrepasar el máximo de un metro cuadrado de construcción por metro cuadrado de parcela neta.
- Ejecución de las obras de urbanización y posteriormente, obras de edificación (o simultáneamente, con las condiciones establecidas por la Ley del suelo). El SISTEMA DE ACTUACION es el de Compensación dentro de cada una de las unidades. Si se desarrollaran conjuntamente dos o más de estas unidades de ejecución, la edificabilidad total podrá distribuirse indistintamente entre las parcelas edificables, siempre que se cumplan los índices máximos establecidos en la ficha.

AGENTE ACTUANTE		INVERSIONES Pts.x 1.000.000	
------------------------	--	------------------------------------	--

PROGRAMACION	Plazo: 2 años.
---------------------	----------------

AFECCIONES

Ley de Costas: Accesos y aparcamientos. Zona de servidumbre de protección: 100 m. a partir de la línea de deslinde de zona Marítimo-Terrestre. Zona de Influencia: Hasta 500 m. del citado deslinde. Ley de Carreteras: Zona de dominio público: 3 m. a partir del borde inferior de la explanación. Zona de servidumbre: 8 m. a partir de la anterior. Zona de no edificación: 25 m. a ambos lados de los bordes de la calzada. Zona de afección: 50 m. a ambos lados de los bordes de la calzada. Protección de zonas arboladas. Construcción del tramo correspondiente de Paseo Marítimo.

	AL-6-1 U.E.	AL-6-2 U.E.	AL-6-3 U.E.	AL-6-4 U.E.	AL-6-5 U.E.	AL-6-6 U.E.	AL-6-7 U.E.	AL-6
SUP. TOTAL	20.000	8.250	9.580	29.125	18.750	21.500	43.000	150.205
VIARIO	5.000	825	1.750	6.500	1.750	6.250	3.125	25.200
SUP. PARCEL.	10.000	3.250	4.000	9.500	6.200	11.500	16.750	61.200
ZONA VERDE			555	3.825	4.000	3.750	6.750	18.880
AREAS LIBRES								
VERDE PRIVADO	4.300	3.300	2.400	6.500	4.425			20.925
PASEO MARIT.	700	875	875	2.800	2.375			7.625
EQUIPAMIENTO							16.375	16.375
E D I F								
BRUTA m²/m²	0,33	3,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33

I C A B I L I D A D	NETA m2/m2	1	1	1	1	1	1	1	1
	TOTAL m2	6.600	2.722	3.161	9.611	6.187	7.095	14.190	49.566
	CAPAC. VIV. 20 Viv/Ha	40	16	19	58	38	43	86	300

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE ACTUACION	ALDEA BEACH Y LOMA BLANCA UNIDAD DE EJECUCION (B Y C)	AL-7 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	9,87	
USOS	CARACTERISTICOS: Residencial Extensivo. TOLERADOS: Terciarios.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): VIVIENDAS: HABITANTES:	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta.	EE
OBJETIVOS	Completar urbanización.	
INSTRUMENTO	Proyecto dotación de servicio.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada	IP
INVERSIONES Pts.x 1.000.000		
PROGRAMACION	Plazo: 2 años.	I
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
Zona de protección según Ley de Costas: 60 m. Carretera Nacional 340 protecciones. Emplazamiento de zonas verdes del P.G.O.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: ALCORRÍN	AL
AREA DE	ALDEA HILLS-LOMA BLANCA	AL-8

ACTUACION		
SUPERFICIE(Ha)	12,723	
USOS	Residencial, Hotelero, Instalaciones y dotaciones al servicio de la carretera. Equipamientos.	
INTENSIDAD	Según cuadro adjunto. NETA MAXIMA: 1 m2/m2.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta.	EE
OBJETIVOS	Completar urbanización. Cesiones.	
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
<p>Las parcelas (AL-8-1 y AL-8-2) son de cesión al Ayuntamiento, que las destinará al equipamiento que estime adecuado (se incluye las viviendas sociales) con una edificabilidad de 1 m2/m2 sobre parcela neta.</p> <p>Los propietarios cederán también al ayuntamiento las parcelas A y B, localizadas en la zona AL-7.</p> <p>Ley de Costas: Zona de Influencia.</p> <p>Ley de Carreteras: Zonas de protección.</p> <p>Esta zona se desarrollará mediante las unidades de ejecución del cuadro adjunto, para cada una de las cuales será preciso realizar un Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación extendido al total de su superficie incluyendo las obras de urbanización que sean precisas.</p>		

	AL-8-1	AL-8-2	AL-8-3	AL-8-4	AL-8-5	AL-8-6	AL-8
SUP. TOTAL	21.075	30.554	30.744	22.594	16.392	5.869	127.228
VIARIO	3.110	4.184	5.925	3.430	400		17.049
SUP. PARCEL.			21.789	13.579	11.282	5.869	52.519
ZONA VERDE	11.355	13.686	3.030	5.585	4.710		38.366
AREAS LIBRES							
EQUIPAMIENTO	6.610	12.684					19.294
EDIFICABIL. M2/m2	1	1	1	1	1	0,57	
OCUPACION	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	
ALTURAS Nº PLANTAS	3	3	3	3	3	2	
SISTEMA ACTUACION	Compens	Compen s.	Compen s.	Compens	Compens	Compens	

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CHULLERA	CH
AREA DE ACTUACION	PLAYA PARAISO (P.P.O. aprobado y en ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (A Y C)	CH-1 U.E. (A)
SUPERFICIE(Ha)	7,72	
USOS	CARACTERISTICOS: Residencial Extensivo.	

INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m ² /m ² . DENSIDAD: 52 Viv/Ha. 156 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T(m ²): 25.142. VIVIENDAS: 400. HABITANTES: 1.200.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O.	OP
OBJETIVOS		
INSTRUMENTO	P.E.R.I., Plan Especial de Reforma Interior que modificará el P.P.O., según las determinaciones específicas de esta ficha.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada.	IP
INVERSIONES (Ptasx1.000.000)		IP
PROGRAMACION	Plazo: 3 años.	I
AFECCIONES	Ley de Costas. Zona de Protección (20 m.) y de Influencia. Ley de Carreteras. Protección y afección de la N. 340.	
DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL P.E.R.I.	<p>La modificación del P.P.O. se extenderá a los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Modificación de las ordenanzas de edificación del P.P. para que se puedan legalizar las reformas, hechas ya en un alto porcentaje, de las viviendas, así como que sea posible hacerlas en el resto. 2.- Modificar el uso y edificabilidad de la fase IV (parcela hotelera), convirtiéndola en un aparcamiento público con acceso directo a la playa. 3.- Prolongar el paseo marítimo peatonal que recorrerá todo el litoral del término municipal, conectándolo con el aparcamiento al que se refiere el punto anterior. 4.- Trasladar a otras parcelas o espacios libres de la urbanización la edificabilidad que se suprime de la fase IV, dándole uso de equipamiento que se dedicará a la construcción de garajes al servicio de los residentes, mas edificación secundaria para administración y oficinas, correos, teléfonos, almacenes y locales para el personal laboral, botiquín, etc. 5.- Emplazamiento y construcción de un aljibe con capacidad mínima de 2.000 m³. 	

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CHULLERA	CH
AREA DE ACTUACION	TUBALITAS (P.P.O. aprobado y en ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (B Y C)	CH-2 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	42,37	
USOS	Según P.P.O. CARACTERÍSTICOS: Residencial Extensivo (RE). TOLERADOS: Residencial Intensivo (RI).	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,37 m ² /m ² . DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 60 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T(m ²): VIVIENDAS: 800. HABITANTES: 2.440.	

ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O.	OP
OBJETIVOS	Completar urbanización y consolidar edificación. Urbanización de terreno aislado en el interior del sector. Superficie: 1,57 Ha, ateniéndose a las determinaciones específicas de esta ficha.	
INSTRUMENTO	P.E.R.I., Plan Especial de Reforma Interior que modificará el P.P.O., según las determinaciones específicas de esta ficha.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada.	IP
INVERSIONES (Ptasx1.000.000)		IP
PROGRAMACION	Plazo: 2 años.	
AFECCIONES	Zona de influencias, Ley de Costas.	
DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<p>La urbanización conectará con la existente. La urbanización se atenderá a los siguientes parámetros: USO: Vivienda Unifamiliar aislada. PARCELA MINIMA: 3.000 m2. EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. ORDENANZA DE EDIFICACION: Edificación Exenta (EE).</p>		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CHULLERA	CH
AREA DE ACTUACION	PUNTA CHULLERA (P.P.O. aprobado y en ejecución) UNIDAD DE EJECUCION (B Y C)	CH-3 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	7,92	
USOS	Según P.P.O. CARACTERÍSTICOS: Residencial Extensivo.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,2 m2/m2. DENSIDAD: 15 Viv/Ha. 45 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T(m2): 15.947. VIVIENDAS: 120. HABITANTES: 360.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Según P.P.O.	
OBJETIVOS	Concluir urbanización. Construir entidad de conservación. Escriturar cesiones.	
INSTRUMENTO	Aplicación del P.P.O.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.	CM
AGENTE ACTUANTE	Inversión Privada.	IP
INVERSIONES (Ptasx1.000.000)	Urbanización: 62.	
PROGRAMACION	Primer Cuatrienio. Plazo: 2 años.	
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		

Zona de influencia, Ley de Costas.
Zonas de protección y afección C.N. 340.
Protección Arqueológica: Torre Chullera.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: CHULLERA	CH
AREA DE ACTUACION	PUNTA CHULLERA PLAYA (Suelo Urbano por Consolidación) UNIDAD DE EJECUCION (B Y C)	CH-4 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	3,55	
USOS	CARACTERÍSTICOS: Residencial Extensivo. (*) TOLERADOS: Hostelería y Equipamiento de la playa.	
INTENSIDAD	Se mantiene la edificación existente.	
ORDENANZAS EDIFICACION	Zona Colmatada	ZC
OBJETIVOS	Mantenimiento de las condiciones naturales. Mejora del uso público y accesibilidad de la playa. Dotación de aparcamientos y arbolado.	
INSTRUMENTO	Estudio de Detalle.	
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación.	CO
AGENTE ACTUANTE	M.O.P.U., por lo que se refiere a tratamiento de la carretera y zona de aparcamientos. Ayuntamiento en los accesos y ordenación de la playa	AE AM
INVERSIONES (Ptsx1.000.000)	M.O.P.U. 6 AYUNTAMIENTO 4	
PROGRAMACION	Plazo: 3 años.	
AFECCIONES		
LEY DE COSTAS: Zona de Protección. Servidumbres de paso y accesos. PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FISICO: Espacio catalogado como "Complejo litoral de interés ambiental" con Protección especial compatible. LEY DE CARRETERAS: Protección C.N. 340. PROTECCION ARQUEOLOGICA: Torre de Punta Chullera. Yacimiento número 19, nivel de protección 3/A.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION: SUELO URBANO		
AREA GEOGRAFICA	Residencial Turístico: HONDA CAVADA	OC
AREA DE ACTUACION	TERRENOS JUNTO AL NUCLEO URBANO DE HONDA CAVADA UNIDAD DE EJECUCION (A) CALLE BENITO	OC-2 U.E.
SUPERFICIE(Ha)	4,60	
USOS	CARACTERÍSTICOS: Vivienda Unifamiliar. TOLERADOS: Comercial y Complementarios.	

INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD BRUTA: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T(m ²): 15.330. VIVIENDAS: 46. HABITANTES:		
ORDENANZAS EDIFICACION	Edificación Exenta. PARCELA MINIMA: 300 m ² . FACHADA MINIMA: 10 m. EDIFIC. SOBRE PARCELA NETA: 0,7 m ² /m ² .	EE	
OBJETIVOS	Disponer suelo para la ampliación del núcleo existente.		
SISTEMA ACTUACION	DE Compensación.		CM
CESIONES SUELO MINIMAS	DE VIARIO Y APARCAMIENTOS ZONA VERDE PUBLICA: 10.000 m ² . EQUIPAMIENTO: Parcela de 5.000 m ² . EDIFICABILIDAD: 0,5 m ² /m ² . ORDENANZAS: Las adecuadas para el uso a que se destine.		
CESIONES APROVECHAM.	DE 3.285 m ² de suelo edificable para uso residencial y 2.299,5 m ² de edificabilidad para el mismo uso.		
GESTION	Estudio de Detalle. Cesiones. Proyecto de Obras de Urbanización y ejecución de estas.		
AGENTE ACTUANTE		INVERSIONES (Ptasx1.000.000)	
PROGRAMACION			
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES			
Viario del P.G.O.: La calle habrá de desarrollarse con anchura mínima de 20 m. entre líneas de fachada.			

TOMO II. CAPÍTULO VIII. NORMAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. DEFINICION Y DELIMITACION

Se denomina suelo urbanizable programado al que este P.G.O. clasifica como urbanizable, programando además su desarrollo urbanístico dentro de los 8 años siguientes a la aprobación definitiva del P.G.O. Su delimitación se expresa en el plano de "Clasificación del Suelo" escala 1:10.000.

2. REGIMEN DEL SUELO

El régimen urbanístico y de la propiedad de este tipo de suelo se regula en el capítulo I de estas Normas.

4. SECTORES DE PLANEAMIENTO

A efectos de estructuración y denominación se consideran cinco áreas o zonas geográficas: Manilva, San Luis de Sabinillas, Castillo de la Duquesa, Alcorrín y Chullera.

En cada una de estas zonas se divide el suelo urbanizable en sectores de planeamiento, según se expresa en el plano de clasificación del suelo, escala 1:5.000.

Cada sector de planeamiento establecido por este P.G.O. habrá de desarrollarse un P.P.O. que se atenderá a las determinaciones de la Ley del Suelo y a las contenidas en la normativa de este P.G.O.

Las características específicas de cada sector se recogen en la correspondiente ficha de actuación.

La superficie y límites que este P.G.O. asigna a cada sector de planeamiento, pueden sufrir modificaciones de hasta un diez por ciento en más o en menos. Bien porque este P.G.O. contenga algún error de medida. O bien porque se justifique una mejor adecuación a los fines y objetivos del planeamiento siempre, sin perjuicio a terceros.

4. SISTEMAS GENERALES

Los suelos dedicados al uso de Sistemas Generales de uso y dominio público e incluidos en sectores de planeamiento a los que se asigna un uso global lucrativo, son suelos de cesión obligatoria, independientemente de las cesiones que corresponden como reservas para dotaciones al servicio de cada sector concreto. Se actuará por compensación dentro de cada sector.

Los Sistemas Generales figuran grafiados en el plano de Estructuras General y Orgánica a escala 1:10.000 y se recogen también en los planos a escala 1:5.000 de clasificación, calificación y gestión.

Comprenden:

- Sistema General de Comunicaciones:

El viario fundamental, cuya sección es siempre de 20 m. como mínimo.

El trazado podrá ser modificado por los P.P.O. siempre que se cumpla las condiciones de continuidad y se mantenga las relaciones y conexiones con las áreas limítrofes.

- Sistema General de Areas Libres:

Formado por las playas y las áreas verdes localizadas en los márgenes de los arroyos. "Las áreas marcadas como zonas verdes en suelo urbanizable en los planos del P.G.O., habrán de dedicarse necesariamente a este uso; pero con las siguientes matizaciones en cuanto a su régimen jurídico:

En cada sector de planeamiento habrá de cederse con carácter de Sistema General de Areas Libres el 10 % de la superficie total del sector, que se compensará por el mecanismo del Aprovechamiento Medio.

Otro diez por ciento será la cesión correspondiente a las reservas de suelo para dotaciones (Sistema Local) que establece el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento.

El resto de las zonas verdes podrán ser de uso y titularidad privados, e incluso de podrán destinar a uso deportivo (campo de golf) sin ninguna edificabilidad.

La localización y delimitación de estos porcentajes dentro de las zonas marcadas por el P.G.O. se establecerá en cada plan parcial, atendiendo siempre a las normas generales de este P.G.O., especialmente en lo que se refiere a la continuidad de los sistemas".

- Sistema General de Equipamientos:

Los suelos destinados a equipamientos generales no lucrativos (centro de B.U.P.) son de cesión y el aprovechamiento correspondiente no se computa. Los suelos destinados a equipamiento general de carácter privado (estación de servicio, equipamiento comercial y terciario localizados en la travesía de la C.N. 340 por Sabinillas) habrá de destinarse a estos usos; pero ellos y su aprovechamiento mantendrán su titularidad privada, y se computan como lucrativos.

Los planes parciales garantizarán la continuidad de los sistemas generales, según se establece en el capítulo correspondiente de esta Normativa. A estos efectos contendrán las actuaciones que sean precisas fuera de su sector para establecer las conexiones necesarias.

5. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMA

5.1 SISTEMAS GENERALES

En todo el suelo urbanizable que se programa se incluyen en los sectores de planeamiento los suelos dedicados a Sistemas Generales.

- Superficie Total del Sector St
- Superficie Urbanizable Su
- Superficie de Sistemas Generales SG

$$St = Su + SG$$

5.2 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total (Et) que se asigna a cada sector (a todos por igual) viene dada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad Ke, sobre el suelo urbanizable.

Este coeficiente para cada sector es:

$$Ke = (1 + SG/Su) \times 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

La edificabilidad total del sector es:

$$Et = (1 + SG/Su) \times 0,33 \times Su = 0,33 \times Su + SG = 0,33 St$$

5.3 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Se considera aprovechamiento lucrativo de cada sector a esa edificabilidad con los usos globales asignados por el P.G.O.

5.4 APROVECHAMIENTO TIPO

UNIDAD

Se determina como unidad de aprovechamiento tipo el metro cuadrado de edificación para uso residencial.

Dadas las características del término y las determinaciones en cuanto a usos y su emplazamiento que contiene este P.G.O., no se considera necesario establecer coeficientes de ponderación entre los diferentes usos, que quedan equiparados a estos efectos al residencial. Únicamente y por la conveniencia de incentivar la construcción de equipamientos las edificaciones dedicadas a estos fines se priman con un coeficiente de 0,5. Es decir, las edificaciones destinadas a equipamiento (los usos que se consideran como tales se contiene en el capítulo III-4.3.2 y su regulación en el capítulo IV-3 de estas Normas) contabilizarán la mitad de su edificación real a efectos del cálculo de aprovechamiento lucrativo.

AREAS DE REPARTO

De acuerdo con la L.S. se establecen dos unidades de reparto, correspondientes a cada uno de los dos cuatrienio de vigencia de este Plan (I y II).

CALCULO

En cada una de estas áreas de reparto el aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo la totalidad del aprovechamiento lucrativo asignado a los sectores incluidos en ella por la superficie total de los sectores, incluidos los Sistemas Generales.

- Aprovechamiento total de cada sector:

$A = 0,33 \text{ St m}^2$ de edificabilidad.

- Aprovechamiento total del área de reparto:

$0,33 \text{ St m}^2$ de edificabilidad.

- Superficie total del área de reparto:
St m² de suelo.

- Aprovechamiento tipo del área de reparto:

$0,33 \text{ St m}^2 \text{ de edificabilidad} / \text{St m}^2 \text{ de suelo} = 0,33 \text{ m}^2 \text{ de edificabilidad} / \text{m}^2 \text{ de suelo}.$

5.5 APROVECHAMIENTO APROPIABLE

El aprovechamiento apropiable por los particulares será como máximo el 85 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, debiendo cederse el 15 % restante al Ayuntamiento.

6. CESIONES

CESIONES DE SUELO

Serán de cesión obligatoria los suelos destinados a sistemas generales incluidos en cada sector, (entre ellos un 10 % de su superficie en concepto de S.G. de áreas libres ubicado en los márgenes de los arroyos) que se compensarán con el aprovechamiento tipo correspondiente emplazado sobre suelos edificables en zonas con exceso de aprovechamiento.

Las cesiones correspondientes al servicio del propio sector serán como mínimo las establecidas por el Reglamento de Planeamiento, referidas a la totalidad de su superficie (incluida la destinada a Sistemas Generales). Más el suelo correspondiente al aprovechamiento de cesión.

En sectores con exceso de aprovechamiento se cederán los suelos en que ubicar este exceso.

CESIONES DE APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento máximo apropiable en todos los casos será el 85 % del aprovechamiento tipo del sector. El 15 % restante será de cesión obligatoria al Ayuntamiento, además del correspondiente a centros docentes y dotaciones que no formen parte de los sistemas generales.

El suelo en que emplazar este 15 % de aprovechamiento será igualmente de cesión obligatoria y se le asignarán las siguientes edificabilidades netas.

- Uso de equipamiento docente y dotaciones = 0,5 m²/m².
- Aprovechamiento para cesión al Ayuntamiento = 1 m²/m².

El suelo de cesión obligatoria para ubicación del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento deberá quedar emplazado y delimitado en los P.P.O. de acuerdo con sus necesidades.

El Ayuntamiento podrá optar por percibir compensaciones económicas sustitutorias, que habrá de emplear en la ejecución de otras actuaciones urbanísticas o de edificación dentro del Término Municipal. En este supuesto, se cuantificarán las compensaciones de acuerdo con los criterios de valoración de la legislación vigente, debiendo diferenciarse dos conceptos:

- a) El valor del suelo.
- b) El valor del aprovechamiento urbanístico.

El Ayuntamiento podrá disponer de uno de estos valores o de los dos, de modo conjunto o independientemente. El propietario del suelo urbanizable, en cumplimiento de sus obligaciones habrá de materializar la cesión del suelo en escritura pública o en compensación económica hecha efectiva, con antelación al inicio de las obras de urbanización.

La cesión del aprovechamiento tendrá lugar en el momento en que se haya adquirido el derecho a él de acuerdo con el régimen establecido en el capítulo I de estas Normas.

7. ESPACIOS PROTEGIDOS Y EMPLAZAMIENTO DE LAS AREAS LIBRES

Las áreas de suelo comprendidas en sectores de planeamiento y sujetas a algún tipo de protección, que como consecuencia de ello pasen a ser de uso y dominio público podrán computarse como áreas libres del P.P.O., si no tienen la consideración de Sistemas Generales.

El resto de las áreas libres y zonas verdes se emplazarán preferentemente en los márgenes de los arroyos, el entorno del viario fundamental y en las líneas de cornisa.

8. NORMAS DE URBANIZACION

La urbanización se atenderá a las determinaciones del capítulo correspondiente de esta normativa.

Se proyectarán y ejecutarán los elementos que sean precisos fuera de los límites del sector para establecer las conexiones que garanticen su continuidad.

Todas las canalizaciones serán subterráneas.

8.1 VIARIO

El viario que sobre estos sectores establece el P.G.O. tiene carácter indicativo en lo que se refiere a su trazado.

Los P.P.O. podrán introducir modificaciones en él siempre que se garantice la continuidad con los sectores colindantes.

El viario principal reflejado en el plano 1:10.000 se desarrollará en suelo urbanizable con categoría de avenida y 20 m. de ancho total.

El resto de las calles serán de 14 m. de ancho, a excepción de las vías interiores de manzana o parcela que podrán ser de 10 m. de ancho.

Las aceras tendrán como mínimo 2 m. de anchura.

8.2 ALMACENAMIENTO DE AGUA

Toda actuación urbanística habrá de prever capacidad de almacenamiento de agua para abastecer a la población y usos que comprenda durante 24 horas.

El cómputo se realizará a razón de 350 litros por habitante y día en las zonas residenciales y según estimaciones de consumo debidamente justificadas para los otros usos.

El planeamiento deberá prever espacio y localización de este servicio.

Esta previsión será independiente de la que se establece para cada edificación en la Normativa correspondiente.

8.3 DEPURACION Y SANEAMIENTO

Los sectores cuyo saneamiento no se ingiera a la red de Saneamiento Integral de la Costa del Sol, habrán de resolver la depuración de aguas residuales en su ámbito, determinando la superficie y localización de las instalaciones correspondientes.

9. NORMAS DE EDIFICACION

9.1 EDIFICABILIDAD NETA

Los P.P.O. distribuirán el aprovechamiento total del sector correspondiente entre las diferentes zonas y usos pormenorizados que establezcan ateniéndose a las siguientes determinaciones:

- a) La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²/m² (Ver VII-1.8 y 1.9).
- b) La edificabilidad en las parcelas de uso docente será de 0,5 m²/m².
- c) A las parcelas en que se emplace el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se les asignará una edificabilidad de 1 m²/m².

9.2 ORDENANZAS

Además de las normas generales contenidas en los capítulos VI y VII, se establecen las siguientes limitaciones a la edificación para todo el suelo urbanizable programado.

ALTURA MAXIMA: Tres plantas = 10 m. (posibilidad de reordenación de volúmenes acogiendo a la ordenanza E.E. VI-6.2).

SEPARACION MINIMA ENTRE EDIFICIOS NO ADOSADOS: Semisuma de sus alturas.

OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA: 50 %.

Los P.P.O. podrán establecer normas más concretas y específicas, dentro de este marco general, o asumir explícitamente las ordenanzas de edificación establecidas en el capítulo VI.

10. PLAN DE ETAPAS

Los P.P.O. determinarán los plazos en que deberá estar concluida la urbanización, con un máximo de 4 años a partir de su aprobación, y los plazos en que deberá acometerse la edificación solicitando las licencias correspondientes.

USOS GLOBALES

El Plan asigna a cada sector uno de los siguientes usos globales:

Uso Residencial Autóctono	RA	
Uso Residencial Turístico		RT
Uso Residencial Deportivo	RD	
Uso Industrial	UI	
Uso de Sistema General de Equipamientos	SG	

Su localización se expresa en el plano de Calificación del Suelo a escala 1:5.000.

11.1 NORMAS DEL SUELO RESIDENCIAL AUTOCTONO O TRADICIONAL (R.A.)

Es el uso residencial en las áreas de crecimiento de los núcleos autóctonos: Manilva, Sabinillas y El Castillo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: $2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = (0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2)$.

DENSIDAD MAXIMA: 25 viviendas/Hectárea.

USOS CARACTERISTICOS: Vivienda unifamiliar (70 % del volumen). Se toleran el uso hotelero, el de vivienda plurifamiliar y los complementarios.

Se toleran los usos industriales de 1ª categoría y se prohíben los de otras categorías.

11.2 NORMAS DE SUELO RESIDENCIAL TURISTICO (R.T.)

Es el uso residencial en áreas de suelo que no forman parte de la estructura urbana de los núcleos autóctonos.

EDIFICABILIDAD BRUTA: $1 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

DENSIDAD MAXIMA: 10 viviendas por hectárea ó 40 habitantes por hectárea.
USOS:

- Dominante: (70 % del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar).
- Tolerados: Residencial intensivo (vivienda plurifamiliar), hotelero y los complementarios y compatibles.
- Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos.

11.3 NORMAS DEL SUELO RESIDENCIAL DEPORTIVO (R.D.)

Es el uso residencial turístico en sectores en los que se impone la obligatoriedad de construir campos de golf.

EDIFICABILIDAD BRUTA: $1 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

DENSIDAD MAXIMA: 10 viviendas por hectárea ó 40 habitantes por hectárea.

USOS:

- Dominante: (70 % del volumen): Residencial extensivo (vivienda unifamiliar).
- Secundario obligado: Campo de golf, ocupando al menos el 30 % de la superficie total del sector (incluidos los suelos de Sistemas Generales).
- Tolerados: Hotelero, residencial intensivo y los complementarios y compatibles.
- Prohibidos: Industriales y usos no urbanos.

11.4 NORMAS DEL SUELO INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD: $1 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

NORMAS DE EDIFICACION: Ordenanza particular de suelo industrial (VI-6.4).

NORMAS DE USO: Según las normas generales del uso industrial y los usos específicos del sector correspondiente.

11.5 NORMAS DEL SUELO DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

EDIFICABILIDAD: $1 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Las normas de uso y ordenanzas de edificación se ajustarán a las necesidades de la instalación de que se trate.

12. CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO

12.1 PRIMER CUATRIENIO

	USO	SUPERF. TOTAL	VIVIENDAS		EDIFIC m2/m2	APROV m2x10.000 TOTAL	APROV. TIPO	MAX. APROP. 85 %	APROV. CESION 15 %	SISTEMA ACTUAC
			DENS. V/H	TOTAL						
SABINILLAS										
SAU-1	I	6,49			0,33	21.437	0,33	1,82	0,32	Compens .
SAU-2	R.T.	19,01	20	380	0,33	62.733	0,33	5,33	0,94	Compens .
SAU-3	R.T.	7,13	20	142	0,33	23.529	0,33	2,00	0,35	Compens .
CASTILLO DE LA DUQUESA										
CDU-2	R.T	6,77	10	67	0,33	22.341	0,33	1,90	0,33	Compens .
CDU-3	R.T.	5,57	10	55	0,33	18.381	0,33	1,56	0,27	Compens .
CDU-5	R.D.	103,77	10	1.037	0,33	342.441	0,33	29,11	5,13	Compens .
CDU-6	R.T.	9,69	10	97	0,33	31.997	0,33	2,71	0,48	Compens .
ALCORRIN										
ALU-1	R.T.	41,96	17	708	0,33	138.468	0,33	11,76	2,07	Compens .
CHULLERA										
CHU-1	R.T.	26,26	10	262	0,33	86.658	0,33	7.37	1,30	Compens .
CHU-2	R.T.	64,68	20	1.290	0,33	213.400	0,33	18,14	3,20	Compens .
CHU-4	R.T.	33,73	13,5	455	0,33	111.309	0,33	9,46	1.67	Compens .
TOTAL		325,06		4.493		1.072.694	0,33	91,16	16,06	

12.2 SEGUNDO CUATRIENIO

	USO	SUPERF. TOTAL	VIVIENDAS		EDIF. m2/m2	APROV m2x10.000	APROV. TIPO	MAX. APROP. 85 %	APROV. CESION 15 %	SISTEMA ACTUAC.
			DENS. V/H	TOTAL						
CASTILLO DE LA DUQUESA										

CDU-4	R.T.	20,50	10	205	0,33	67.650	0,33	5,75	1,01	Compens.
ALCORRIN										
ALU-3	R.T.	19,8	10	198	0,33	65.340	0,33	5,55	0,98	Compens.
ALU-4	R.T.	20,5	20	410	0,33	67.650	0,33	5,75	1,01	Compens.
CHULLERA										
CHU-3	R.T.	30,37	10	303	0,33	100.221	0,33	8,52	1,50	Compens.
TOTAL		91,17		1.116		300.861	0,33	25,57	4,5	

PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

	USO	SUPERF. TOTAL	VIVIENDAS		EDIFIC m2/m2	APROV m2x10.000	APROV. TIPO	MAX. APROP. 85 %	APROV. CESION 15 %	SISTEMA ACTUAC.
			DENS. V/H	TOTAL						
CDU-1	R.D.	64,06	15	960	0,33	211.398	0,33	17,96	3,17	Compens.
OCU-1	R.D.	200	7,6	1.520	0,33	660.000	0,33	56,10	9,90	Compens.
TOTAL		264,06		2.480		871.398		74,06	13,07	

RESUMEN PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

	VIVIENDAS
TOTAL I	4.493
TOTAL II	1.116
TOTAL I Y II	2.480
TOTAL	8.089

13. FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	Núcleos Autóctonos: SAN LUIS DE SABINILLAS	SA
SECTOR	SABINILLAS PARK	SAU-1
SUPERFICIE(Ha)	6,49	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP

USOS	GLOBAL: Industrial. PORMENORIZADOS: Pequeña industria no nociva. En la franja de fachada a carretera, industria escaparate y servicios relacionados con la carretera, estación de servicio, estación de transportes, etc. Zona verde de separación de la zona residencial.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: TECHO EDIFICABLE T (m2): 21.437.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A. TIPO = 0,33 m2/m2.: 21.437 MAXIMO APROPIABLE (85 %): 18.221 CESIONES MINIMAS (15 %): 3.216	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 121	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Normativa y Ordenanzas de edificación específicas del uso industrial. - Protecciones C.N. 340. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	Núcleos Autóctonos: SAN LUIS DE SABINILLAS	SA
SECTOR	ARROYO DE LA PEÑUELA	SAU-2
SUPERFICIE(Ha)	19,01	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial unifamiliar. Equipamiento docente a escala municipal (S.G.). Zona Verde. TOLERADOS: Hotelero deportivo, pequeño comercio.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 50 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 62.733. VIVIENDAS: 380. HABITANTES: 950.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM

APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2.: 62.733. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 53.323. CESIONES MINIMAS (15 %): 9.410.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 539,8 EDIFICACION	IP
OBJETIVOS		
<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo residencial en baja densidad, asumiendo propuestas de actuación de la iniciativa privada. - Obtención de suelo para implantación de centro de B.U.P. (Sistema General). - Tratamiento de la zona verde del arroyo de la Peñuela (Sistema General). 		
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Tipología de edificación: Ordenación Libre. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	Núcleos Autóctonos: SAN LUIS DE SABINILLAS	SA
SECTOR	EL PEÑONCILLO	SAU-3
SUPERFICIE(Ha)	7,13	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. TOLERADOS: Hotelero, Deportivo.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 23.529. VIVIENDAS: 142. HABITANTES:	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 23.529. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 20.000. CESIONES MINIMAS (15 %): 3.529.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales. (*)		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 140,3. EDIFICACION	IP
OBJETIVOS		
- Desarrollo residencial en baja densidad, asumiendo propuestas de actuación de la		

<p>iniciativa privada.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer como eje de conexión del desarrollo Manilva-Sabinillas la carretera del Peñoncillo, con menos incidencia en los viñedos que la actual carretera de Manilva.
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Tratamiento de "El Peñoncillo" como zona de uso público, valorando sus capacidades paisajísticas. - Cesión de terrenos y construcción de un depósito de agua con capacidad de 1. Para integrarse en la red municipal. - Tipología de edificación: Ordenación Libre.

(*) El P.P.O. habrá de recoger una parcela de cesión al Ayuntamiento para ubicación de un depósito de agua con las dimensiones y localización establecidas en convenio urbanístico suscrito.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	NUEVO GOLF DE MANILVA (MANILVA NEW GOLF)	CDU-1
SUPERFICIE(Ha)	64,06	PROGRAMACION (Cuatrienio) I, II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero y compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 15 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 211.398. VIVIENDAS: 960. HABITANTES: 2.560.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 211.398. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 179.688. CESIONES MINIMAS (15 %): 31.710.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 1.294. EDIFICACION: 9.078.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - La actuación incluirá un Campo de Golf, ocupando al menos el 30 % de la 		

superficie del sector.
- Cañada Real.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	Núcleos Autóctonos: CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	AMPLIACION DEL P.P. LOS HIDALGOS	CDU-2
SUPERFICIE(Ha)	6,77	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	Residencial Turístico.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 22.341. VIVIENDAS: 67. HABITANTES: 268.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 22.341. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 18.990. CESIONES MINIMAS (15 %): 3.351.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 135,4. EDIFICACION: 893,6.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Este sector se desarrolla como ampliación del P.P.O. Los Hidalgos (CD-3), que es suelo urbano, con P.P.O. aprobado y en ejecución, y en el que se prevén retoques de zonificación y distribución de aprovechamiento. Se tramitará un expediente conjunto de reforma y ampliación del P.P.O. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	LA VIZCARRONDA - LA PIZARRA (Sector Discontinuo)	CDU-3
SUPERFICIE(Ha)	5,57	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, hotelero, comercial y los compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 18.381. VIVIENDAS: 55. HABITANTES: 220.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 18.381. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 15.623. CESIONES MINIMAS (15 %): 2.758.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 111,4. EDIFICACION: 735,2.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Protección y conservación del edificio de la Vizcarronda y su entorno. Las cesiones de suelo y aprovechamiento se emplazarán preferentemente en ella. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	CAMINO DE PEDRAZA	CDU-4
SUPERFICIE(Ha)	20,50	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, hotelero, deportivo y los compatibles.	

INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 67.650. VIVIENDAS: 205. HABITANTES: 820.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 67.650. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 57.502. CESIONES MINIMAS (15 %): 10.147.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 584. EDIFICACION: 3.854	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
- Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	PEDRAZA	CDU-5
SUPERFICIE(Ha)	103,77	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo.	RD
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 342.441. VIVIENDAS: 1.037. HABITANTES: 4.148.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 342.441. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 291.074. CESIONES MINIMAS (15 %): 51.467.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 2.075. EDIFICACION: 14.553.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
- Zona de afección de la autovía.		

- Viario del P.G.O.
- Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O.
- Cañada Real.
- La actuación se desarrollará como una U.U.I., siendo autosuficiente en cuanto a suministro de agua, saneamiento y depuración.
- Incluirá un campo de golf, ocupando como mínimo el 30 % de la superficie del sector.
- El programa de actuación podrá desarrollarse en 2 cuatrienios incluyendo en el primero el 50 % de la urbanización, como mínimo.

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	MARGEN IZQUIERDA DEL ARROYO DEL INDIANO	CDU-6
SUPERFICIE(Ha)	9,69	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO		
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 31.997. VIVIENDAS: 97. HABITANTES:	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 31.997. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 27.180. CESIONES MINIMAS (15 %): 4.817.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Deberá establecerse un equipamiento deportivo de cesión obligatoria y gratuita de 2.000 m2 como mínimo. El equipamiento social se ubicará sobre una parcela de superficie mínima de 500 m2. El resto de equipamientos según R.P.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION EDIFICACION	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
La parcela calificada como de protección agrícola se atenderá a los parámetros urbanísticos del suelo no urbanizable, pudiendo construirse viviendas unifamiliares vinculadas al uso agrícola o instalaciones de tipo docente relacionadas con esta actividad, con parcelas mínimas de 5.000 m2 y edificabilidad máxima de 1 m2t/15 m2s.		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA	ALCORRIN	AL

GEOGRAFICA		
SECTOR	LOMAS DE MANILVA	ALU-1
SUPERFICIE(Ha)	41,96	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 17 Viv/Ha. 51 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 138.468. VIVIENDAS: 708. HABITANTES: 2.140.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 138.468. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 117.698. CESIONES MINIMAS (15 %): 20.770.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 839,2. EDIFICACION: 5.538,7.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - LEY DE COSTAS: Zona de Influencia. - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según planos de P.G.O. - Cañada Real. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	ALCORRIN	AL
SECTOR	CAMINO DE MARTAGINA	ALU-3
SUPERFICIE(Ha)	19,8	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO		
USOS		
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m ² /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 65.340. VIVIENDAS: 198. HABITANTES: 782.	

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 65.340. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 55.500. CESIONES MINIMAS (15 %): 9.800.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 296.	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	ALCORRIN	AL
SECTOR	MARTAGINA	ALU-4
SUPERFICIE(Ha)	20,50	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m3/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 67.650. VIVIENDAS: 410. HABITANTES: 820.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 67.650. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 57.500. CESIONES MINIMAS (15 %): 10.100.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 702,6. EDIFICACION: 4.637,2.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Protección de zonas arboladas y paraje del embalse del arroyo Alcorrín. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	CHULLERA PARK	CHU-1
SUPERFICIE(Ha)	26,26	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. Sistema General Areas Libres.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE: 86.658. VIVIENDAS, MAXIMO: 262. HABITANTES, MAXIMO:	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 86.658. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 73.700. CESIONES MINIMAS (15 %): 13.000.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 530.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	CALATARAJE	CHU-2
SUPERFICIE(Ha)	64,68	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO		
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m2): 213.400. VIVIENDAS: 1.290. HABITANTES: 2.584.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM

APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 213.400. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 181.400. CESIONES MINIMAS (15 %): 32.000.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 1.290	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Protección del edificio del Cortijo Miyoneke. - Zonas Verdes del P.G.O. - Viario del P.G.O. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	LOMA DEL REY	CHU-3
SUPERFICIE(Ha)	30,37	PROGRAMACION (Cuatrienio) II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con este.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m3/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m2): 100.221. VIVIENDAS: 303. HABITANTES: 1.212.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 100.221. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 85.188. CESIONES MINIMAS (15 %): 15.033.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 607,4 EDIFICACION: 4.008,8.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario del P.G.O. - Protección de zonas arboladas. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	ALCORRIN	CH
SECTOR	PLAYA DEL NEGRO	CHU-4
SUPERFICIE(Ha)	33,73	PROGRAMACION (Cuatrienio) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 13,5 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m ²): 111.309. VIVIENDAS: 455. HABITANTES: 1.349.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 111.309. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 94.612. CESIONES MINIMAS (15 %): 16.697.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los módulos establecidos por el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: 674,6. EDIFICACION: 4.452,4.	IP
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - LEY DE COSTAS: Zonas de servidumbre, protección (100 m.) e influencia (500 m.). - Viario del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según planos de P.G.O. - Cañada Real. Paseo Marítimo 		

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	Núcleos Autóctonos: HONDA CAVADA	OC
SECTOR	LLANOS DE EL TABANO	OCU-1
SUPERFICIE(Ha)	200	PROGRAMACION (Cuatrienio) I, II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo.	RD

INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 7,6 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m ²): 660.000. VIVIENDAS: 1.520. HABITANTES:	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . TOTAL: 660.000. MAXIMO APROPIABLE (85 %): 561.000. CESIONES MINIMAS (15 %): 99.000.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Según aplicación de la Normativa del P.G.O. y el Reglamento de Planeamiento.		
INVERSIONES Pts.x 1.000.000	URBANIZACION: EDIFICACION:	
AFECCIONES Y OTRAS DETERMINACIONES		
<ul style="list-style-type: none"> - Zonas Verdes del P.G.O. - Viario del P.G.O. - Delimitación y protección especial de Los Pinares. 		

TOMO II. CAPÍTULO IX. NORMAS DE SUELO URBANIZALBE NO PROGRAMADO

1. DEFINICION

Este P.G.O. asigna la clasificación de urbanizable no programado a los suelos que reúnan las siguientes características:

- a) No son susceptibles de aprovechamiento agrícola rentable por sus cualidades orográficas y/o edafológicas.
- b) No están sujetos a ningún tipo de protección general.
- c) Son aptos para la actuación urbanística.
- d) No se incluye su desarrollo urbanístico en la programación de este P.G.O.

2. DELIMITACION

Se contiene en el plano de clasificación del suelo, escala 1:10.000.

3. REGIMEN GENERAL

Mientras no se inicien actuaciones urbanísticas sobre él, el régimen general y de usos de esta clase de suelo será el mismo que para el suelo no urbanizable establecen la legislación vigente y las Normas de este P.G.O.

4. USOS

En general, para todas las áreas de suelo que el P.G.O. clasifica como urbanizable no programado, se propone como uso característico el Residencial Deportivo, completando con el de Areas Libres y Parques Suburbanos en las vaguadas de los arroyos.

Se declaran usos incompatibles todo tipo de actividades industriales de categoría superior a la 1ª, así como las actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

Se exceptúa de lo dicho en los párrafos anteriores el área de suelo delimitado al Norte del Término Municipal, al Oeste de la autovía, que se destinará a albergar los usos industriales, incompatibles o prohibidos en el resto del territorio.

Se aplicará la tolerancia de usos que se establece para el Suelo No Urbanizable en el capítulo siguiente.

5. NUCLEO DE POBLACION

A efectos de lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Suelo, la definición de "núcleo de población" será la que se contiene en las Normas de Suelo no urbanizable de este P.G.O.

6. ACTUACIONES URBANISTICAS

La ordenación y urbanización de los terrenos de esta clase se llevará a cabo mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística para la realización de Unidades Urbanísticas Integradas, según establece el capítulo VIII del Reglamento de Planeamiento.

La formulación de estos Programas de Actuación Urbanística será posible cuando el Ayuntamiento lo estime procedente, tomando acuerdo explícito para ello con los requisitos que establece el capítulo II del título VI del Reglamento de Gestión Urbanística.

A efectos de lo dispuesto en el capítulo III del mismo título, las Bases para la formulación de P.A.U. en cualquier área o zona del suelo urbanizable no programado del Término Municipal serán la que se establecen en el punto siguiente de estas normas.

7. BASES PARA LA FORMULACION DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA, DE ACUERDO CON EL TITULO VI DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA

7.1 BASES GENERALES

- a) Son aptas para la localización de las actuaciones todas las zonas clasificadas en el P.G.O. como Suelo Urbanizable No Programado.

- b) La magnitud mínima de la actuación será, en función del uso global:

Residencial Autóctono (Ampliación del núcleo de Manilva)	1 Ha
Residencial Turístico	10 Ha
Residencial Deportivo	50 Ha
Industrial	10 Ha
	DENSIDAD
En Residencial Autóctono	20 V/Ha
En Residencial Turístico	10 V/Ha
En Residencial Deportivo	10 V/Ha

- c) La actuación deberá desarrollarse en un P.P.O. que habrá de ajustarse a las determinaciones generales contenidas en el P.G.O. y a las concretas para la zona de actuación, y específicamente a las que se refieren al suelo urbanizable programado, siempre que no haya contradicción con estas bases.
- d) La edificabilidad máxima será de un metro cúbico por metro cuadrado, equivalente a un aprovechamiento medio o tipo de 0,33 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo.
- e) Las cesiones de suelo a considerar serán las establecidas en el P.G.O. y como mínimo las que determina el anexo correspondiente del Reglamento de Planeamiento.
- f) El aprovechamiento máximo a que tendrá derecho los propietarios del suelo será el 85 % del aprovechamiento total.
- g) Si el uso global característico de la actuación fuera el que este P.G.O. define como Residencial Deportivo, será obligatorio dedicar el 30 % de su superficie al uso pormenorizado de zona verde deportiva

Se tolerarán como usos pormenorizados los complementarios con el uso residencial, siendo incompatibles todos los demás.

- h) En ejecución del P.A.U. será obligatorio concluir la urbanización en los cuatro años siguientes a su aprobación y haber realizado al menos el 50 % de la edificación al finalizar el segundo cuatrienio a contar desde la misma fecha.
- i) En garantía de la formación del P.A.U. se habrá de probar la disponibilidad de los terrenos con la aceptación expresa de la actuación por los propietarios del 80 % de los terrenos afectados. Igualmente deberá probar fehacientemente la posibilidad de establecer la dotación de servicios e infraestructuras proporcionados con carácter autosuficiente.

Especialmente en lo que se refiere a abastecimiento de agua y saneamiento y depuración de aguas residuales.

- j) En garantía de la formación y ejecución del P.A.U. se deberá aportar, previamente a su aprobación, aval bancario por el 10 % de los costes totales de urbanización, que a estos efectos y si no se dispone de los presupuestos reales, se estiman en dos mil pesetas por metro cuadrado bruto.

Este aval será presentado por todos los concursantes. El Ayuntamiento retendrá el correspondiente al adjudicatario y se hará efectivo si este no cumpliera los plazos establecidos en estas bases para la elaboración del planeamiento o la ejecución de la urbanización.

7.2 DOCUMENTACION A PRESENTAR

- 1) Escritura de propiedad del 80 % como mínimo de los terrenos afectados con declaración expresa de conformidad de sus propietarios con el contenido del P.A.U.
- 2) Materialización de la propuesta como mínimo a nivel de Avance de Plan Parcial, en el que habrá de fijarse el emplazamiento de las zonas verdes y suelo para dotaciones. Y especialmente del 15 % de aprovechamiento correspondiente a las cesiones.

Si se presentara el P.P.O. completo, su tramitación se podrá realizar simultáneamente con la del P.A.U. que desarrolle, mediante certificaciones oficiales, emitidas por organismos competentes.

- 3) Documentación en que se demuestre la posibilidad de establecer cada uno de los servicios urbanísticos (agua, luz, saneamiento y accesos rodados) de acuerdo con las previsiones del planeamiento y con capacidad suficiente para la actuación prevista. Y compromiso de realizarlos previamente a ella.
- 4) Valoración y programación temporal de la inversión, diferenciando:
 - a) Infraestructuras que forman parte de la estructura general del territorio, en el ámbito de la actuación o fuera de él, hasta establecer conexión con las existentes.
 - b) Urbanización.
 - c) Instalaciones y equipamientos.
 - d) Edificación residencial.
 - e) Edificación de otros usos.

- 5) Valoración económica de las cesiones.
- 6) Estudio del Medio Físico y evaluación del impacto ambiental de la actuación propuesta realizado por técnicos competentes.
- 7) En su caso, informe arqueológico de los yacimientos determinados en el plan general y propuesta de actuación sobre ellos.
- 8) Propuesta de tratamiento jurídico y físico de los lugares o zonas de interés general determinados en el Avance del P.G.O., que estén incluidas en el área de la actuación.
- 9) Aval bancario por valor del 10 % de la suma de los apartados a y b del punto 4 en garantía de la formulación del Plan y de la ejecución de la urbanización.

7.3 OBLIGACIONES A ASUMIR POR LOS ADJUDICATARIOS

Las establecidas en el artículo 9.1 de la Ley 8/90 y en concreto las siguientes:

- 1) Presentación en el plazo mínimo de 6 meses del Plan o Planes Parciales que desarrollan el P.A.U., caso de que no se presenta simultáneamente con este.
- 2) Hacer cesión gratuita al ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés, según los artículos 12.1.b) y 13.2.b) y c) de la Ley del Suelo o en cuantía mayor si así lo establece el P.G.O.
- 3) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que en su caso se prevean.
- 4) Construcción previa de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el núcleo anterior y las generales del territorio. Los proyectos correspondientes serán también a su cargo. Se ajustarán al planeamiento y deberán ser aprobados por la Corporación Municipal.
- 5) Ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación. Como mínimo las zonas verdes y de uso público, incluyendo jardinería y arbolado, viales y construcción de centros docentes, sociales y comerciales.
- 6) Cesión gratuita del 15 % del aprovechamiento total. El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento deberá materializarse en escritura

pública de propiedad de terrenos o en aportación económica sustitutoria, destinada a la ejecución de actuaciones urbanísticas contenidas en el P.G.O., dentro o fuera del área a que se refiere el P.A.U. Esta cesión al Ayuntamiento se habrá de hacer efectiva con carácter previo a la concesión de cualquier licencia de obras.

- 7) Previamente a la concesión de la primera licencia de obras referida a la actuación, se habrán de ejecutar todas las partes de las infraestructuras generales exteriores a ella.

Las presentes bases para elaboración de P.A.U. se ajustan en su contenido a lo dispuesto en el artículo 219 del Reglamento de Gestión urbanística y se someten a la tramitación que establece el artículo 220, simultáneamente con el P.G.O. Completa ésta, previo el Acuerdo Municipal previsto en el artículo 215, el Ayuntamiento podrá hacer uso de ellas a los efectos del artículo 221, convocando el concurso o concursos que estime oportunos y en el momento que considere conveniente mediante nuevo Acuerdo explícito adaptado a las condiciones de quórum definidas en el artículo 215, punto 2, del citado Reglamento.

TOMO II. CAPÍTULO IX. NORMAS DE SUELO NO URBANIZABLE

1. DEFINICION Y DELIMITACION

Se denomina suelo no urbanizable al que no se clasifica como urbano o urbanizable. Su delimitación figura en el plano de clasificación del suelo a escala 1:10.000.

Estas Normas se aplican también al U.N.P. en tanto no se aprueben Programas de Actuación urbanística a desarrollar sobre ellos.

2. USOS

2.1 USOS CARACTERISTICOS

El uso global de estos terrenos será el agrícola, pormenorizado en:

- Agrícola común.
- Regadío (Protección Agrícola).
- Viñedos (Protección de Viñedos).

Las zonas tramadas como áreas verdes en el plano de Estructura General y Orgánica se preservarán para el uso de Areas Libres y Parques Suburbanos. En ellas se incluyen las vaguadas y las zonas arbóreas (protección de zonas arbóreas).

2.2 USOS TOLERADOS

2.2.1 USOS RECREATIVOS

Fue suprimido el listado de usos recreativos por acuerdo Ayuntamiento pleno de 31 de enero de 1994

2.2.2 USOS DE EQUIPAMIENTO

Se toleran los usos de equipamiento público que como tales se consideran de interés social. Y especialmente aquellos que este Plan declara incompatibles con el medio urbano, en el capítulo correspondiente a los usos: Protección ciudadana, Sanitario, Tanatorio.

Igualmente se toleran, con la consideración de equipamiento de transportes, todo tipo de instalaciones al servicio de este (Vgr: helipuertos). En las zonas de influencia de las carreteras y autovías de la red estatal se tolera la implantación de instalaciones al servicio de ésta: estaciones de autobuses, gasolineras, áreas de servicio, moteles, etc.

2.2.3 USOS INDUSTRIALES

Se tolera el emplazamiento de actividades industriales no compatibles con el medio urbano en el área al No del Término Municipal, delimitada por: El arroyo del Indiano al Sur. El trazado de la futura autovía al Este. La carretera de Gaucín al Norte. Y el límite del T.M. al Oeste.

3. PROTECCIONES

Las medidas para protección del medio ambiente, el paisaje, los recursos hidrológicos, el suelo, los cultivos y los yacimientos arqueológicos y demás elementos de interés se contienen detalladamente en el capítulo II de estas Normas.

4. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

A efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo y según se justifica en la Memoria de este P.G.O. se adopta para el territorio del Municipio la siguiente definición de este concepto:

Se entenderá que existe núcleo de población diferenciado siempre que se produzca una agrupación residencial con capacidad de alojamiento igual o superior a 100 personas o treinta familias, concentrada en ámbito inferior a diez hectáreas y a una distancia mayor de 500 m. de cualquier punto que posea dotación de servicios.

5. CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS

Al amparo y con el procedimiento establecido en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo se podrá autorizar la realización de construcciones o instalaciones destinadas a la explotación agrícola, o a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como aquellas que sean de utilidad pública o de interés social.

En todo caso, estas construcciones se atenderán a las siguientes normas:

(Redacción introducida por el acuerdo del Ayuntamiento pleno de 31 de enero de 1994)

“En los casos en que excepcionalmente y con el proceso y tramitación establecidos en el artículo 10 de la L.S. se pudieran autorizar algunas edificaciones, estas estarán sujetas a las siguientes normas:

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será en todos los casos de un metro cúbico construido por cada cinco metros cuadrados de suelo.

PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima construible a todos los efectos será la unidad mínima de cultivo, que en el término municipal de Manilva se considera con la siguiente extensión:

En terrenos de secano: 25,000 metros cuadrados

En terrenos de regadío: 10,000 metros cuadrados

En el ámbito del P.G.O. los terrenos de regadío coinciden con aquellos a los que se otorga Protección Especial del Uso Agrícola, sin incluir los viñedos. Los terrenos no urbanizables sobre los que no se establece ninguna determinación específica constituyen los terrenos de secano.

En función de las circunstancias especiales que sobre ellos concurren, se da un tratamiento especial a las zonas siguientes, delimitadas en los planos:

a) **HOYO DEL CAPÓN (Residencial Diseminado):** Se acepta 5,000 m² como parcela mínima, con una capacidad máxima en toda la zona de dieciséis viviendas.

b) **VIÑEDOS:** Se acepta como parcela mínima la que esté recogida en el plano catastral que forma parte del P.G.O., con un mínimo absoluto de 5,000 metros cuadrados.

NORMAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR: Si las construcciones autorizadas fueran viviendas unifamiliares, cumplirán además las siguientes condiciones:

Superficie construida máxima: 200 metros cuadrados (Se podrán permitir además las construcciones auxiliares que se destinen a usos secundarios directamente ligados a la actividad agrícola o ganadera).

Altura máxima: Dos plantas

Separación a linderos: Igual a la altura, con mínimo absoluto de tres metros.

Separación al eje de los caminos existentes: Diez metros como mínimo.



En el caso de los viñedos la ocupación total de la edificación, más los accesos y obras auxiliares que sean precisas, no podrá superar el 20% de la superficie de la parcela, debiendo mantenerse el cultivo existente en el 80% de ésta, como mínimo.”

