



G E U M A

**GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO**

M A N I L V A



**A D A P T A C I Ó N
P A R C I A L A L A L O U A**

**P L A N G E N E R A L D E
O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A**

M E M O R I A

OCTUBRE DE 2011

INDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	4
1.1. Concepto de adaptación parcial.....	4
1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial.....	5
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	7
2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio	7
2.1.1. Desarrollo de la tramitación y ejecución del PGOU vigente	7
- Acuerdo de Pleno Municipal 31/01/1994 acerca del informe de los servicios técnicos de la Delegación Provincial sobre el PGOU de Manilva.	
- Acuerdo Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sesión 3/1994 del 25.03.94	
- Acuerdo a la aprobación del expediente de cumplimiento sesión 2/2004 de 18.03.04	
Tabla 1: La ordenación urbanística vigente en el término de Manilva.....	30
- Instrumentos de planeamiento general	
- Otros instrumentos de planeamiento general e innovaciones	
- Instrumentos de Desarrollo	
- Ejecución de los instrumentos de planeamiento	
2.1.2. Análisis de las determinaciones del Planeamiento general en vigor	36
2.2. Grado de Ejecución del Planeamiento Urbanístico	37
2.2.1. Suelo Urbano	40
Tabla 2: Zonas de suelo urbano.....	41
- Núcleo autóctono de Manilva	
- Núcleo autóctono de Sabinillas	
- Núcleo autóctono y área turística de Castillo de la Duquesa	
- Área turística de Alcorrín	
- Área turística de Chullera y Honda Cavada	
2.2.2. Suelo Urbanizable	48
a) Programado. (Tabla 3: Suelos urbanizables programados)	
b) No Programado. (Tabla 4: Suelos urbanizables no programados)	
2.2.3. Suelo No Urbanizable	54
2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente	54
3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION	56
3.1. Clasificación y categorías del suelo	56



A. <u>SUELO URBANO CONSOLIDADO</u>	58
Tabla 5: Unidades de suelo urbano consolidado	
B. <u>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u>	60
B.1. Condiciones de desarrollo para el suelo urbano no consolidado de Manilva.....	60
Tabla 6: Unidades de suelo urbano no consolidado en MA	
B.2. Condiciones de desarrollo para el suelo urbano no consolidado de Sabinillas.....	73
Tabla 7: Unidades de suelo urbano no consolidado en SA	
B.3. Condiciones de desarrollo para el suelo urbano no consolidado de Castillo de la Duquesa.....	80
Tabla 8: Unidades de suelo urbano no consolidado en CD	
B.4. Condiciones de desarrollo para el suelo urbano no consolidado de Alcorrín.....	85
Tabla 9: Unidades de suelo urbano no consolidado en AL	
B.5. Condiciones de desarrollo para el suelo urbano no consolidado de Chullera.....	91
Tabla 10: Unidades de suelo urbano no consolidado en CH	
B.6. Condiciones de desarrollo para el suelo urbano no consolidado de Honda Cavada.....	93
Tabla 10.1: Unidades de suelo urbano no consolidado en OC	
C. <u>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</u>	94
C.1. Condiciones de desarrollo para el suelo urbanizable ordenado de Sabinillas.....	95
Tabla 11 y Fichas de Actuación: Unidades de suelo urbanizable ordenado en SA	
C.2. Condiciones de desarrollo para el suelo urbanizable ordenado de Castillo de la Duquesa.....	97
Tabla 12 y Fichas de Actuación: Unidades de suelo urbanizable ordenado en CD	
C.3. Condiciones de desarrollo para el suelo urbanizable ordenado de Alcorrín.....	102
Tabla 13 y Fichas de Actuación: Unidades de suelo urbanizable ordenado en AL	
C.4. Condiciones de desarrollo para el suelo urbanizable ordenado de Chullera.....	106
Tabla 14 y Fichas de Actuación: Unidades de suelo urbanizable ordenado en CH	



D. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	107
D.1. Condiciones de desarrollo para el suelo urbanizable sectorizado.....	108
Tabla 15 y Fichas de Actuación: Unidades de suelo urbanizable sectorizado	
E. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	116
Tabla 16: Suelos urbanizables no sectorizados	
F. SUELO NO URBANIZABLE	117
F.1. Categoría de Especial Protección por Legislación Específica	117
F.2. Categoría de Especial Protección por Legislación Específica	125
F.3. Categoría de carácter natural o rural	127
F.4. Categoría de Hábitat Rural Diseminado	127
3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	128
3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.....	132
3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	134
3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	138
3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	138
3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	140
3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES	139

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Manilva a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión de 25 de marzo de 1994, tal como se publica el 29 de abril de 1994 en el BOP de Málaga.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- el Expediente de Cumplimiento del P.G.O.U. en suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado que se tramitó con objeto de justificar la resolución de la CPOTU donde se suspendían algunos aspectos del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Manilva y que fue aprobado en su sesión 2/04, de 18 de marzo de 2004, tal como se publica el 20 de abril de 2004 en el BOP de Málaga.
- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU.
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que se denomina "planeamiento aprobado" en este documento de adaptación y que, por tanto, determina la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se adapta a la legislación urbanística autonómica.

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

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrasta la conformidad de sus determinaciones con lo regulado en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía respecto a la ordenación estructural exigida para el planeamiento general.

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

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

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no se exige 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, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

No obstante, con carácter voluntario, y previo acuerdo con sus propietarios, en áreas y sectores ya desarrollados (o aquellos cuya ordenación pormenorizada cuente al menos con aprobación inicial) pueden asimismo operarse recalificaciones de vivienda libre a vivienda protegida, con sus correspondientes ajustes de edificabilidad y densidad, si bien para su materialización será necesaria la tramitación de la oportuna Innovación de planeamiento (actuación de dotación según RDL 2/2008) independiente de la adaptación parcial.

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes: entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

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

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

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

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

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

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

2.1.1 Desarrollo de la tramitación y ejecución del PGOU vigente

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 grafadas 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 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.»

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 grafiadas 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.

SEXO.- 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 $0,33 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$ a $0,66 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ s}$. 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. los 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 Suspensas 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.

Actualmente la Revisión del Plan General de Manilva se encuentra en tramitación habiéndose alcanzado las fases de “Aprobación de Avance” en el pleno del 25 de febrero de 2005 y publicado el 22 de abril de 2005 en el BOP de Málaga y la de “Aprobación Inicial” aprobado por Ayuntamiento en Pleno en sesión extraordinaria



celebrada el día 19 de abril de 2.007 y publicado el 3 de mayo de 2.007 en el BOP de Málaga.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto el que es objeto de la presente adaptación parcial a la LOUA.





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
PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR								
1973-MANILVA-P.G.O.U.	MANILVA	TERMINO MUNICIPAL	1972/11/16	1972/11/28				1973/09/12
1984-MANILVA-D.S.U.	MANILVA	TERMINO MUNICIPAL						1984/02/18
1989-MANILVA-MODIFICACIÓN P.G.O.U.	LITORAL	TERMINO MUNICIPAL	1988/07/19		1988/12/19			1989/07/20
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



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
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
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					

PLANEAMIENTO GENERAL EN REVISIÓN

MANILVA-P.G.O.U.-REVISION	AVANCE	TERMINO MUNICIPAL	2005/02/25	2005/03/22				
2007-MANILVA-P.G.O.U.-REVISION	NUEVO PGOU	TERMINO MUNICIPAL	2007/04/19	2007/05/03				
PLAN ESPECIAL DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS	PEDI	TERMINO MUNICIPAL	2007/04/19 2010/02/25	2007/05/03 2010/03/19				
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PGOU	EIA	TERMINO MUNICIPAL	2007/04/19	2007/05/03				

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	



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
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	
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 P42 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



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
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	
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	1988/10/04
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



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	ANU BOP
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
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						



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	
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
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		



INSTRUMENTO	PGOU	DENOMINACION	A-INICIAL	EP-BOP	AP-PROV	INF-CPU	AP-DEFI	
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.

2.1.2 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 aconseja dar cumplimiento a lo requerido por la CPOTU, culminando la aprobación del Texto Refundido que dote de plena seguridad jurídica a los operadores urbanísticos, a las Administraciones y a los ciudadanos en general, objetivo prioritario del actual equipo de gobierno manilveño; sin embargo, y dentro de los márgenes establecidos en el Decreto 11/2008, se ha considerado oportuno introducir una Disposición Transitoria en el anexo a las normas urbanísticas que habilite un tracto normal de vigencia.

2.2. GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

LA ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.

La estructura funcional y orgánica del término municipal es muy simple. Viene definida por un eje principal, la carretera nacional A-7, que recorre el territorio paralelo a la playa, acompañada de las líneas principales de los servicios básicos. Y otro eje secundario, la carretera autonómica A-377, que parte de ella en su encuentro con el núcleo de Sabinillas, hacia el pueblo de Manilva, situado unos 2 Km. al interior, siguiendo luego hacia Gaucín y la comarca de Ronda.

Tanto el Plan General anterior redactado en 1.973 como el Plan General vigente de 1.994, basándose en esta estructura establecía un modelo de desarrollo turístico que se resume en la ocupación inicial de toda la franja costera, y, a partir de ella, un crecimiento generalizado hacia el interior en bandas paralelas, con una avanzadilla de aproximación entre el núcleo de Manilva y Sabinillas.

La realidad física del territorio, estructurado en pequeñas cuencas perpendiculares al mar, y la distribución de la propiedad, que se ciñe a esa topografía, impusieron su fuerza sobre este esquema teórico y la urbanización se ha producido en focos aislados que a partir de la costa penetran profundamente hacia el interior por la parte alta de las lomas, con grandes espacios libres en los valles intermedios.

El traslado al interior de la autopista de la Costa del Sol AP-7, que siempre se había previsto junto a la costa, supone también una alteración importante de la estructura territorial.

DESARROLLO TENDENCIAS Y PREVISIONES

Manilva ha venido siendo definida como un territorio adecuado y apetecible para la implantación de urbanizaciones turísticas, siguiendo el ejemplo de las comarcas que lo rodean, pero es evidente que el modelo desarrollado ha fragmentado el territorio y lo ha hecho crecer de un modo desequilibrado y con déficits en términos de calidad de vida.

Este proceso que se aceleró desde finales de los 90 hasta fechas recientes, ha marcado considerablemente la realidad territorial y socio-económica del término y constituye la causa esencial de su problemática urbanística actual; pero todavía se ciñe a localizaciones concretas en la franja costera, que aún no han sido colmatadas en su totalidad, siendo esencial su reformulación, preservando al territorio de la tensión especulativa a la que ha sido sometida y a la vez consolidando un modelo de ciudad articulado por los cauces de la sostenibilidad, donde el urbanismo se reconfigure como un instrumento básico para la satisfacción del interés general y se ejerza por la Administración como una función pública de primer orden.

Para prever y ordenar el posible desarrollo urbanístico de este municipio es preciso partir de la siguiente realidad: En la situación actual, el desarrollo urbanístico de Manilva no es una consecuencia del crecimiento y desarrollo social de su población, sino que el motor, la fuente de actividad y riqueza, que produce la evolución socioeconómica de este municipio, deseable o no, es el desarrollo turístico, la implantación de urbanizaciones residenciales, instalaciones y dotaciones que se han ejecutado para atraer la inversión privada en el sector inmobiliario.

En este sentido el planeamiento general de 1994 optó por integrarse a favor de la corriente, en el fenómeno, ya presente, y generalizado en su entorno, del desarrollo urbanístico-turístico, aceptando que este ocupase las áreas de suelo improductivo para generar el trabajo y la riqueza que suponen, primero su construcción y finalmente, el establecimiento de los servicios correspondientes. Esta hipótesis ha tenido una aplicación práctica desigual, ya que el desarrollo turístico previsto no ha sido ordenado, primándose la clasificación de suelo y el acto edificatorio frente a la gestión del planeamiento de modo que el balance no puede ser positivo.

En este contexto se iniciaron los trabajos para la revisión del planeamiento general, que está aún pendiente de aprobación provisional, y que trata de ajustarse no sólo a las determinaciones de la LOUA, sino a los parámetros de la ordenación territorial, tratando de reconducir el modelo actual en quiebra y que sea capaz de generar beneficios socioeconómicos para el término, salvaguardando sus valores naturales y culturales, sin merma ni conflicto para ninguno de ellos. En definitiva, que haga de Manilva una ciudad digna de ser vivida.

Este objetivo exige un esfuerzo de todos los agentes públicos y privados en la apuesta por un nuevo modelo con usos más diversificados, que equilibre el saldo negativo de dotaciones públicas, y que definan la singularidad de un territorio que demanda otra forma de ser ocupado.

Y todo ello en un entorno de crisis financiera que hace aún más difícil si cabe relanzar nuevas prácticas en el urbanismo, aunque el soporte normativo sea el más idóneo para ello, a la luz del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal y la LOUA.

Aunque la visión global que permite evaluar el modelo del PGOU de 1994 es evidentemente su revisión general, su adaptación a la LOUA ayudará sin ambages a clarificar su punto de partida y a corregir un proceso desvertebrador.

Así las cosas, el planeamiento urbanístico ha sido desarrollado a través de diversas actuaciones urbanísticas, cuyo grado de ejecución se recoge en las tablas siguientes.

DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO Y DIFERENCIAS EN PLANOS SEGÚN ESCALA

En el documento de Adaptación parcial a la hora de trasponer el límite completo del Término Municipal definido en el PGOU hay que tener en cuenta que estamos tratando con una documentación realizada hace ya 17 años, elaborada manualmente y basada en una base cartográfica que no tiene nada que ver con los medios con los que disponemos en la actualidad de forma que tras escanear el documento y superponerlo sobre la última restitución del vuelo del año 2008 facilitada por la Diputación provincial de Málaga surgen problemas de escalas y de ángulo de giro.

Estos trabajos de estudio del límite del término municipal se vienen realizando desde el año 2005 con los trabajos del documento de Avance del nuevo PGOU redactado por Damián Quero aprobado el 25.02.05 y posteriormente en los trabajos de la Revisión del PGOU realizados por esta oficina técnica municipal aprobado inicialmente el 19.04.07.

Se ha hecho un trabajo de delineación en este aspecto riguroso atendiendo y comprobando toda la información a nuestro alcance: la Cartografía definida en el propio PGOU, la del ICA, el deslinde aprobado en el año 1875 por el INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO en el término municipal de Manilva y la restitución del vuelo del año 2008 facilitada por la Diputación Provincial de Málaga. Y de aquí hemos obtenido el denominado Límite de la Adaptación.

En los planos aportados del documento de AdP se han incorporado dos límites del término Municipal, el Límite adoptado en el documento del PGOU del 94 y el denominado Límite de la Adaptación [que debe entenderse con carácter orientativo](#).

En la documentación gráfica del PGOU del 94 existen pequeñas diferencias en la delimitación de sectores entre plano nº 3 Clasificación del Suelo a escala 1:10.000 y la del plano nº 5 Clasificación y Calificación del suelo, Usos Globales y Pormenorizados 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. Para la elaboración del documento gráfico de la AdP se han adoptado los límites de los sectores atendiendo al plano que define el ámbito a mayor escala.

TIPOLOGIAS DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

En este punto, el documento describe las distintas tipologías de suelos que recoge el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

2.2.1. 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. Pito	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. Plto	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. Pto	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.

2.2.2. 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. Pto	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. Pto	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 Herrería 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

2.2.3. 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 queda reflejado en el anexo a la normativa de la adaptación.

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.

2.3. 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. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de AdP, 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.

3.1. 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 (Pag. 208-212) 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 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 presente análisis sobre la correcta adscripción a las categorías de consolidado y no consolidado en el documento de adaptación parcial optamos 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 se pasa a proponer su correcta adscripción 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 este documento de adaptación:

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 Almina"	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 NUCLEO	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 se entiende necesario su análisis en este documento.

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 actual documento de adaptación parcial 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 /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 expuestos en el actual documento de adaptación parcial las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado del núcleo autóctono de Sabinillas 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
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 actual documento de adaptación parcial 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 /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 actual documento de adaptación parcial 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 m ² /m ² . TECHO EDIFICABLE T (m ²): 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 el actual documento de adaptación parcial 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 expuestos en el actual documento de adaptación parcial 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 ha tenido en cuenta 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. En el apartado "Adp. LOUA" se indica el estado de tramitación del instrumento correspondiente.

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	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m ² /m ² . DENSIDAD: 20 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 118.925. VIVIENDAS: 721.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.MEDIO = 0,33 m ² /m ² . 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 ESPECIFICAS		
<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 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 118.616. VIVIENDAS: 889.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. 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 se ha tenido en cuenta 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 Hídalgos"	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 m ² /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m ²): 67.650. VIVIENDAS: 205.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m ² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . 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"> - Vialidad 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 m3/m2. DENSIDAD: 7,6 Viv/Ha. Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m2): 660.000. VIVIENDAS: 1.520.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. 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 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 grafiar 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.

3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, la Adaptación del PGOU de Manilva, debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 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 formulada ha contemplado 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.

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

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, 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 AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

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 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 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^2t/m^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:

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

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 AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, 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 AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que el PGOU vigente establece en su 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 AdP deberá 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.

En Manilva, octubre de 2011.

OFICINA TÉCNICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EQUIPO REDACTOR.

COORDINACIÓN TÉCNICA

Ildelfonso Narváez Baena Gerente de Urbanismo. Abogado

Gaspar Román López Arquitecto

CUERPO TÉCNICO

Ana Fernández Luque Delineante

José Manuel García Sansalvador Ingeniero técnico

Susana Jurado Castilla Arquitecto

Juan Manzano Díaz Delineante

María del Carmen Peña Hita Arquitecto Técnico

DOCUMENTACIÓN

Lazari Vázquez Vázquez Agente Administrativo