



Ayuntamiento de Manilva

JUAN LUQUE RUIZ, SECRETARIO EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE MANILVA. MÁLAGA.

CERTIFICO: Que la documentación que sigue, formada por 32 páginas debidamente numeradas, selladas y rubricadas, constituye un ejemplar de la modificación de elementos del PGOU de Manilva, Régimen de compatibilidad de usos en la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados y el anexo, aprobados por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 6 de abril de 2017, al punto 8º del orden del día y por unanimidad de sus miembros.

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



Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D

**Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)**

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MANILVA RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS.

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

La modificación de elementos del PGOU de Manilva vigente tiene como finalidad establecer el régimen de compatibilidad de usos aplicable en la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado cuyo uso global es residencial en sus distintas categorías.

La iniciativa para la redacción de esta innovación es municipal a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructura, Obras y Vivienda, según providencia del Alcalde-presidente de la Corporación D. Mario Jiménez Díaz.

El equipo redactor lo han constituido la arquitecta municipal, Susana Jurado Castilla, y el asesor jurídico de los servicios generales del Ayuntamiento de Manilva, Ildfonso Narvárez Baena.

Al tratarse de una modificación de elementos que no afecta a los elementos de la ordenación estructural del municipio el procedimiento para su aprobación es el previsto en el artículo 36.2 c) 1ª en conexión con el artículo 31.2 C), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Objeto.

La innovación del PGOU de Manilva tiene por objeto la modificación de la compatibilidad de los usos pormenorizados en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, en concreto se suprime la posibilidad de destinar el 30% del suelo edificable a vivienda plurifamiliar (uso intensivo), manteniéndose el uso característico de vivienda unifamiliar (uso extensivo), así como el resto de usos compatibles o tolerados según las determinaciones del instrumento de planeamiento general. Y asimismo en el uso residencial mixto se modifican los porcentajes que en la ordenación pormenorizada de los sectores en los que se aplica se pueden destinar al uso intensivo (plurifamiliar).

Susana Jurado Castilla (1 de 2)
Arquitecta
Fecha Firma: 28/03/2017
HASH: 711c813cd8878d4c556ca12e17e36e8

Ildfonso Narvárez Baena (2 de 2)
Asesor Jurídico
Fecha Firma: 28/03/2017
HASH: d2f33af428b0c3b6897ec68d15e0d6c



Cód. Validación: SCSF2X3ZNLRS7FDC1G5FLU7HK | Verificación: <http://manilva.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21

Esta modificación no afecta por tanto a la ordenación estructural del término municipal que mantiene inalterados los usos y edificabilidades globales establecidos para las distintas zonas de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad que seguirán distribuidos en el parámetro media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 d) LOUA.

Por lo tanto, esta modificación incide exclusivamente en las determinaciones establecidas en el Capítulo VIII del Tomo II del PGOU de Manilva "Normas del Suelo Urbanizable programado" en lo relativo a considerar compatible o tolerado del uso de vivienda plurifamiliar (intensivo) en los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, en cuyos ámbitos el uso global es residencial en sus diferentes categorías (Turístico, Deportivo, Mixto).

2.- Justificación.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Manilva está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística, 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 (BOP Málaga 29 de abril de 1994 y 28 de abril de 2015).

Asimismo el instrumento general de ordenación urbanística ha sido adaptado a la LOUA según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la legislación andaluza y lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El Capítulo VIII del Tomo II del PGOU de Manilva "Normas del Suelo Urbanizable programado" (actualmente sectorizado) ha sido objeto de sucesivas modificaciones de elementos de sectores de suelo urbanizable: AL-U.1 "Lomas de Manilva"; AL.U-3A y B "Alcorrín"; AL.U-4 "Jardines de Manilva" y SA.U-2 "Arroyo de la Peñuela"; en los que se ha introducido como ordenación pormenorizada la compatibilidad del uso intensivo en vivienda plurifamiliar (30%) a la vez que se incluían nuevos usos globales (Residencial Mixto en los primeros, Residencial y Equipamiento en el último de ellos), o incluso se cambiaba la proporción destinando el 70% al uso residencial intensivo.

Instrumento	PGOU	Denominación	A-Inicial	BOP	A-Provisional	Informe CPOTU	A-Definitiva	BOP
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 Alcorrín	2002/01/03	2002/01/31	2002/04/30	Favorable 2003/03/04	2003/03/04	
Modificación elementos	AL.U-3B	Camino de Alcorrín	2003/07/04	2003/08/05	2003/11/06	Favorable 2004/05/12	2004/05/12	
Modificación elementos	AL.U-4	Jardines de Manilva	2003/07/04	2003/08/22	2003/11/08	Favorable	2004/02/10	2004/03/12



						2004/02/10		
Modificación elementos	SA.U-2	Arroyo La Pofuella	2002/02/22 2002/11/15	2002/03/22 2003/02/05	2002/04/30 S/TRAMITAR	Silencio administrativo	2003/07/04	2002/05/28 2003/08/28

Asimismo el expediente de cumplimiento del PGOU en suelo urbanizable programado que se tramitó para atender lo dispuesto en la Resolución de la CPOTU de 25 de marzo de 1994 por la que se suspendían algunos aspectos del documento de Revisión del PGOU de Manilva, que entre otros afectaban a esta clase de suelo, fue aprobada en su sesión 2/04, de 18 de marzo de 2004 (BOP Málaga 20 de abril de 2004).

Y por otro lado, en las normas del suelo urbanizable programado (Capítulo VIII Tomo II PGOU) y en las fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado del PGOU de Manilva se establece asimismo la ordenación pormenorizada del uso residencial intensivo, en los ámbitos en los que el uso global es el Residencial Turístico y Deportivo, e incluso en ámbitos como el delimitado para el sector CD.U-1 "Manilva New Gol" se habilita la posibilidad de destinar el 100% de la edificabilidad del sector al uso residencial intensivo.

Estas determinaciones obedecían sin duda a un momento de expansión del modelo urbanístico desarrollista, que aún no contaba con la contención necesaria que ha supuesto las necesarias limitaciones de la ordenación territorial en nuestra Comunidad Autónoma y menos aún en un espacio de máximo interés inmobiliario como es la Costa del Sol Occidental, y que sin duda ha distorsionado en demasía la posibilidad de consolidación de una ciudad compacta y sostenible, que conviva equilibradamente con el recurso turístico que atesora.

Aunque aparentemente la finalidad que se perseguía con la introducción de este régimen de compatibilidad de usos era acoger a la población autóctona en los ámbitos de crecimiento urbanístico previsto por el PGOU, lo cierto es que el resultado ha sido bien distinto. En realidad se ha concentrado con carácter general el uso intensivo en las zonas más elevadas de los sectores con la única finalidad de obtener el mayor rendimiento económico del suelo que reúne las mejores condiciones de observación paisajística del entorno; y en escasa medida ha servido para la localización obligada de las reservas de suelo para la promoción de viviendas protegidas en las proporciones establecidas en el artículo 10.1.A) b) LOUA, dada la tramitación anticipada de la mayoría de los instrumentos de desarrollo urbanístico en su aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007 (D.T única Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Vivienda Protegida y Suelo).

Aún así la ordenación pormenorizada que se ha incorporado en los instrumentos de desarrollo como consecuencia de las determinaciones del PGOU que ahora se modifican no ha llegado a materializarse en amplias zonas del suelo urbanizable con uso residencial del término municipal, lo que permitiría reconducir en cierto grado la nefasta tendencia que ha venido experimentándose hasta el momento con la introducción de un régimen transitorio que habilite la posibilidad de reconducir el fenómeno descrito en los suelos urbanizables ordenados cuya ejecución no se ha iniciado aún, y tener carácter de disposición de directa aplicación para los sectores de suelo



urbanizable sectorizado que aún no hubieran obtenido la aprobación definitiva de su instrumento de desarrollo.

No obstante, la compatibilidad del uso intensivo en vivienda plurifamiliar se conserva en los sectores de suelo residencial autóctono por encontrarse en los entornos de crecimiento de los núcleos urbanos existentes en Manilva, Sabinillas y El Castillo. Y asimismo se dispone que en el resto de los usos residenciales previstos en el PGOU sea compatible el uso residencial intensivo con la exclusiva finalidad de promoción de algún régimen de vivienda protegida o de promoción pública.

Esta medida supone asimismo potenciar usos más acordes con el destino turístico que es sin duda Manilva en el contexto territorial en el que se haya inmejorablemente enmarcado, y cuya compatibilidad sigue manteniéndose, como es el uso hotelero.

3.- Ámbitos de suelo urbanizable ordenado y sectorizado afectados.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SABINILLAS

Ámbito	Sup. m ²	Adaptación 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	Exmido	RT	0,33	20

EL 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	Exmido	RD	0,33	25
CD-U-3 "La Vizcamonda - La Pizarra"	55.700,00	Ap. Def. PPO	18.381,00	122	Exmido	RT	0,33	22
CD-U-5 "Pedraza"	1.037.700,00	Ap. Def. PPO	328.819,00	2.497	Exmido	RD	0,33	25
CD-U-7 "El Madroñal"	360.380,00	Ap. Def. PPO	118.925,00	721	Exmido	RT	0,33	20
CD-U-8 "Cerro Luis"	982.000,00	Ap. Def. PPO	317.460,00	1.924	Exmido	RT	0,33	20

ALCORNÍN

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
AL-U-1A "Lomas de Manilva"	58.900,00	Ap. Def. PPO	19.632,00	147	Exmido	RM	0,33	25
AL-U-1B "Lomas de Manilva"	365.860,00	Ap. Def. PPO	118.616,00	889	Exmido	RM	0,33	25

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	Exmido	RT	0,33	13,5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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-2 "Ampliación de Los Hidalgos"	67.700,00	PPO no Tram	22.341,00	67,7	Min 30 %	RT	0,33	10
CD-U-4 "Camino de Pedraza"	205.000,00	PPO no Tram	67.650,00	205	Min 30 %	RT	0,33	10
AL-U-3B "Margolina"	111.200,00	PPO en Tram	36.898,00	278	Exmido	RM	0,33	25
CH-U-1 "Chullera Park"	262.600,00	PPO en Tram	86.658,00	262,6	Exmido	RT	0,33	10



CH-U-3 "Loma del Rey"	303.700,00	PPQ en Tram.	100.221,00	303,7	Eximido	RT	0,33	10
OC-U-1 "Uenos del Tabano"	2.000.000,00	PPQ en Tram.	660.000,00	1520	Eximido	RD	0,33	7,8

4.- Capítulo VIII Tomo II PGOU "Normas de suelo urbanizable programado" a modificar.

"11.2. Normas del suelo residencial turístico (RT).

- Usos:

- * Dominante: (70% del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Tolerados: Residencial Intensivo (vivienda plurifamiliar), hotelero y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos."

"11.3.- Normas del suelo residencial deportivo (RD).

- Usos:

- * Dominante: (70% del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Secundario obligado: Campo de golf, ocupando al menos el 30% de la superficie total del sector (incluidos los suelos de sistemas generales).
- * Tolerados: Hotelero, residencial intensivo y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Industriales y usos no urbanos."

"11.6.- Normas del suelo residencial mixto (RM).

- Usos:

- * Dominante: (Máximo 70% del volumen) Residencial intensivo (vivienda plurifamiliar) y Extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Tolerados: Hotelero, Terciario y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos."

"11.6 bis.- Normas del suelo residencial y equipamiento (REQ).

- Usos:

- * Dominante: El residencial en todas sus tipologías y equipamientos a nivel de SG.



* Tolerados: Hotelero, deportivo, comercial y los complementarios y compatibles.

* Prohibidos: Industriales y usos no urbanos.”

5.- Fichas urbanísticas de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados que se ven afectados por la modificación.

Aunque no todas las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados del PGOU de Manilva vigente incorporan entre sus determinaciones la compatibilidad del uso residencial intensivo (vivienda plurifamiliar), les sería de aplicación en atención al régimen general establecido en el Capítulo VIII del Tomo II “Normas del suelo urbanizable programado”, por lo que hemos considerado para mayor claridad y seguridad jurídica señalar todas aquellas relativas a los sectores de ordenación que se ven afectadas por la modificación.

5.1.- Suelo urbanizable ordenado no ejecutado

SABINILLAS: 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	SA
SECTOR	EL PEÑONCILLO	SAU-3
SUPERFICIE(Ma)	7,13	PROGRAMACION (Cuadrante) I
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. TOLERADOS: Hotelero, Deportivo.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Vw/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 23.529. VIVIENDAS: 142.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
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"> • Vialto 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.		



EL CASTILLO CD-U-1. MANILVA NEW GOLF

P.G.O.U. MANILVA - FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: 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 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 67 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 211.398. VIVIENDAS: 1.601	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. 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

- Vialio 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)
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	

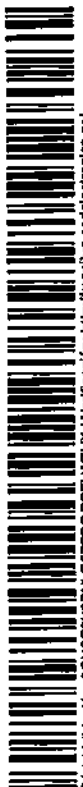
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS

- Vialio 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-S
SUPERFICIE(Ha)	103,77	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	I
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo.	PP
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 62.50 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 342.441. VIVIENDAS: 2.594.	RD
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 342.441. MAXIMO APROPIABLE (90 %):306.197. 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. - Vialto del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Cañada Real. - La actuación se desarrollará como una U.U.I., siendo autosuficiente en cuanto a suministro de agua, saneamiento y depuración. - Incluirá un campo de golf, ocupando como mínimo el 30 % de la superficie del sector. - El programa de actuación podrá desarrollarse en 2 cuatrienios incluyendo en el primero el 50 % de la urbanización, como mínimo. - La superficie correspondiente al cauce público del arroyo queda excluida del ámbito del sector. 		



CD-U-7. EL MADROÑAL

P.G.O.U.: MANILVA		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CASTILLO DE LA DUQUESA	CD
SECTOR	MADROÑAL	CDU-7
SUPERFICIE(Ha)	36,038	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	II
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico	PPO
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 20 Vw/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 118.925. VIVIENDAS: 721.	RT
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 118.925 MAXIMO APROPIABLE (90 %): 107.033 CESIONES MINIMAS (10 %): 11.892.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
INVERSIONES: PEDI		
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Zona de afección de la autovía. - Vialito 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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	II
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico	PPO
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1m3/m2. DENSIDAD: 20 Vw/Ha. 75 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 317.460. VIVIENDAS: 1.924.	RT
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. - Vialito 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. 		



ALCORRIN
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. - Vialio 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)
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. - Vialidad 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.

CHULLERA CH-U-4. PLAYA DEL NEGRO

P.G.O.U. MANILVA - FICHA DE ACTUACION AMBITO: 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.). - Vialidad 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. 		

5.2.- Suelo urbanizable sectorizado

EL CASTILLO 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)
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"> - Vario 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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcela	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo, hotelero, deportivo y los compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 67.650. VIVIENDAS: 205.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 67.650. MAXIMO APROPIABLE (90 %):60.885. CESIONES MINIMAS (10 %):6.765.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
RESERVA DE VPO	MIN. 30 % DE VPO.	
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Vario 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. 		

ALCORRÍN

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"> - Vialio del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Tratamiento de la zona verde del arroyo de Alcorrin(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			

CHULLERA

CH-U-1. CHULLERA PARK

P.G.O.U.: MANILVA- FIGHA DE ACTUACION			
AMBITO: SUELO URBANIZABLE- SECTOR DE PLANEAMIENTO			
ÁREA 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"> - Vialio 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 (Cuadrante) 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"> - Vialidad 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. 		

**HONDA CAVADA
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 (Cuadrante) I, II
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo.	RD
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m3/m2. DENSIDAD: 7,8 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. - Vialidad 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.

III.- MODIFICACIÓN DEL PGOU de Manilva.

1.- Capítulo VIII Tomo II PGOU “Normas de suelo urbanizable programado” modificado.

“11.2. Normas del suelo residencial turístico (RT).

- Usos:

- * Dominante: (70% del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Tolerados: Residencial Intensivo (vivienda plurifamiliar) con destino exclusivo a VPO, hotelero y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos.”

“11.3.- Normas del suelo residencial deportivo (RD).

- Usos:

- * Dominante: (70% del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Secundario obligado: Campo de golf, ocupando al menos el 30% de la superficie total del sector (incluidos los suelos de sistemas generales).
- * Tolerados: Hotelero, residencial intensivo con destino exclusivo a VPO y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Industriales y usos no urbanos.”

“11.6.- Normas del suelo residencial mixto (RM).

- Usos:

- * Dominante: **70% Residencial extensivo (vivienda unifamiliar); y Residencial Intensivo (vivienda plurifamiliar) con destino exclusivo a VPO.**
- * Tolerados: Hotelero, Terciario y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos.”

“11.6 bis.- Normas del suelo residencial y equipamiento (REQ).

- Usos:



* Dominante: **70% Residencial extensivo (vivienda unifamiliar), y 30% Intensivo (vivienda plurifamiliar) con destino exclusivo a VPO, y equipamientos a nivel de SG.**

* Tolerados: Hotelero, deportivo, comercial y los complementarios y compatibles.

* Prohibidos: Industriales y usos no urbanos."

2.- Fichas urbanísticas modificadas.

No todas las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable afectados por la modificación incorporan en su contenido la ordenación pormenorizada en la que se establece la compatibilidad del uso de residencial intensivo, por lo que sólo se han introducido el cambio en aquellas en las que sí se establece, indicando que el uso residencial intensivo (vivienda plurifamiliar) es compatible o tolerado exclusivamente para su destino a la promoción de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas (VPO) conforme dispone el artículo 10.1 A) b) LOUA.

2.1.- Suelo urbanizable ordenado no ejecutado

EL CASTILLO CD-U-1. MANILVA NEW GOLF

P.G.O.U.: MANILVA - FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: 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)	64,08	PROGRAMACION (Cuatrienio)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), deportivo, hotelero y compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Vm/Ha. 67 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 211.398. VIVIENDAS: 1.601	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 211.398. MAXIMO APROPIABLE (90 %):180.258. 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"> - Vlarío 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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación (DISTINGUE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN)	PPO



USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. FORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), 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"> - Vialidad 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. 		

ALCORRIN 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. FORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), 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. - Vialidad 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 (Cuadrante)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), 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): 118.816. VIVIENDAS: 889.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 118.816. 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. - Vialidad 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.		

CHULLERA CH-U-4. PLAYA DEL NEGRO

P.G.O.U. MANILVA-FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: SUELO URBANIZABLE SECTOR DE PLANEAMIENTO		
AREA GEOGRAFICA	CHULLERA	CH
SECTOR	PLAYA DEL NEGRO	CHU-4
SUPERFICIE(Ha)	33,73	PROGRAMACION (Cuadrante)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	
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.). - Vialidad 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.

2.2.- Suelo urbanizable sectorizado

EL CASTILLO

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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	II
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), hotelero, deportivo y los compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 67.650. VIVIENDAS: 205.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 67.650. MAXIMO APROPIABLE (90 %):60.885. CESIONES MINIMAS (10 %):6.765.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		
Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
RESERVA DE VPO	MIN. 30 % DE VPO.	
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 		

ALCORRÍN

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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	II
USOS	GLOBAL: Residencial Mixto. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), 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"> - Vialidad del P.G.O. - Emplazamiento de zonas verdes según P.G.O. - Tratamiento de la zona verde del arroyo de Alcorn(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	

CHULLERA

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 (30% VPO), deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con este.	RT
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m3/m2. DENSIDAD: 10 Vv/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"> - Vialidad 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. 		

3.- Disposiciones adicional y transitoria.

3.1.- Disposición Adicional

La presente modificación será directamente aplicable tras su aprobación y publicación, conforme establece los artículos 36.2 c) 1ª LOUA en conexión con lo dispuesto en el artículo 31.2 C) y artículo 41 del mismo cuerpo legal, a los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial.



3.2.- Disposición Transitoria

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente modificación, los promotores de sectores de suelo urbanizable ordenado de uso residencial que no inicien efectivamente su ejecución material deberán, en su caso, ajustar la ordenación pormenorizada de aquellos a las determinaciones establecidas en esta innovación.

En Maniiva, en la fecha indicada junto a la firma digital

Ildefonso Narváez Baena
Asesor jurídico municipal

Susana Jurado Castilla
Arquitecta municipal





Mar, 34 – 29691
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21
Fax 952 89 00 66
C.I.F. P-2906800-D

**Ayuntamiento de Manilva
(Málaga)**

**ANEXO MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MANILVA
RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DE LOS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y
SECTORIZADOS.**

I. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19.3 LOUA.

La modificación de elementos del PGOU de Manilva vigente tiene como finalidad establecer el régimen de compatibilidad de usos aplicable en la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado cuyo uso global es residencial en sus distintas categorías.

Al tratarse de una modificación de elementos que no afecta a los elementos de la ordenación estructural del municipio el procedimiento para su aprobación es el previsto en el artículo 36.2 c) 1ª en conexión con el artículo 31.2 C), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Justificación.

La innovación del PGOU de Manilva tiene por objeto la modificación de la compatibilidad de los usos pormenorizados en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, en concreto se suprime la posibilidad de destinar el 30% del suelo edificable a vivienda plurifamiliar (uso intensivo), manteniéndose el uso característico de vivienda unifamiliar (uso extensivo), así como el resto de usos compatibles o tolerados según las determinaciones del instrumento de planeamiento general. Y asimismo en el uso residencial mixto se modifican los porcentajes que en la ordenación pormenorizada de los sectores en los que se aplica se pueden destinar al uso intensivo (plurifamiliar).

Esta modificación no afecta por tanto a la ordenación estructural del término municipal que mantiene inalterados los usos y edificabilidades globales establecidos para las distintas zonas de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad que seguirán distribuidos en el parámetro media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 d) LOUA.

Idelfonso Navárez Baena (1 de 2)
Asesor Jurídico
Fecha Firma: 07/04/2017
HASH: 0233e1e2280c3b4697ecc6d15e046c

Susana Jurado Castilla (2 de 2)
Arquitecto
Fecha Firma: 07/04/2017
HASH: 711c913cd8879d04c55eca12e17e36e8



Cód. Verificación: 662WMLZ34M175PYSV5E6Z6M2RGM | Verificación: <http://manilva.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePúblico Gestión | Página 1 de 11

Por lo tanto, esta modificación incide exclusivamente en las determinaciones establecidas en el Capítulo VIII del Tomo II del PGOU de Manila "Normas del Suelo Urbanizable programado" en lo relativo a considerar compatible o tolerado del uso de vivienda plurifamiliar (intensivo) en los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, en cuyos ámbitos el uso global es residencial en sus diferentes categorías (Turístico, Deportivo, Mixto).

Ámbitos de suelo urbanizable ordenado y sectorizado afectados.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SABINILLAS

Ámbito	Sup. m ²	Adaptación LOUA	Techo Estimado m ²	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	28.435,68	180	Eximido	RT	0,33	20

EL CASTILLO DE LA DUQUESA

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ²	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CD-U-1 "Manila Nuevo Golf"	640.600,00	Ap. Def. PPO	211.398,00	1.599	Eximido	RD	0,33	25
CD-U-3 "La Vizcañona - 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

ALCORRÍN

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ²	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
AL-U-1A "Lomas de Manila"	58.900,00	Ap. Def. PPO	19.632,00	147	Eximido	RM	0,33	25
AL-U-1B "Lomas de Manila"	355.600,00	Ap. Def. PPO	118.616,00	889	Eximido	RM	0,33	25

CHULLERA

Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ²	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	456	Eximido	RT	0,33	13,5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



Ámbito	Sup. m ²	AdP LOUA	Techo Estimado m ²	Viviendas Estimadas Viv.	Vivienda Protegida	Uso Global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/Ha
CD-U-2 "Ampliación de Los Hidalgos"	67.700,00	PPO no Tram	22.341,00	67,7	Min 30 %	RT	0,33	10
CD-U-4 "Camino de Piedra"	205.000,00	PPO no Tram	67.650,00	205	Min 30 %	RT	0,33	10
AL-U-3B "Martagne"	111.200,00	PPO en Tram	36.896,00	278	Eximido	RM	0,33	25
CH-U-1 "Chulera Park"	282.600,00	PPO en Tram.	86.658,00	282,6	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 Tébano"	2.000.000,00	PPO en Tram.	660.000,00	1520	Eximido	RD	0,33	7,6

Modificaciones introducidas en el PGOU de Manilva.

1.- Capítulo VIII Tomo II PGOU "Normas de suelo urbanizable programado" modificado.

"11.2. Normas del suelo residencial turístico (RT).

- Usos:

- * Dominante: (70% del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Tolerados: Residencial Intensivo (vivienda plurifamiliar) **con destino exclusivo a VPO**, hotelero y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos."

"11.3.- Normas del suelo residencial deportivo (RD).

- Usos:

- * Dominante: (70% del volumen) Residencial extensivo (vivienda unifamiliar)
- * Secundario obligado: Campo de golf, ocupando al menos el 30% de la superficie total del sector (incluidos los suelos de sistemas generales).
- * Tolerados: Hotelero, residencial intensivo **con destino exclusivo a VPO** y los complementarios y compatibles.
- * Prohibidos: Industriales y usos no urbanos."



“11.6.- Normas del suelo residencial mixto (RM).

- Usos:

* Dominante: **70% Residencial extensivo (vivienda unifamiliar); y Residencial intensivo (vivienda plurifamiliar) con destino exclusivo a VPO.**

* Tolerados: Hotelero, Terciario y los complementarios y compatibles.

* Prohibidos: Todos los industriales y los usos no urbanos.”

“11.6 bis.- Normas del suelo residencial y equipamiento (REQ).

- Usos:

* Dominante: **70% Residencial extensivo (vivienda unifamiliar), y 30% Intensivo (vivienda plurifamiliar) con destino exclusivo a VPO, y equipamientos a nivel de SG.**

* Tolerados: Hotelero, deportivo, comercial y los complementarios y compatibles.

* Prohibidos: Industriales y usos no urbanos.”

2.- Fichas urbanísticas modificadas.

No todas las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable afectados por la modificación incorporan en su contenido la ordenación pormenorizada en la que se establece la compatibilidad del uso de residencial intensivo, por lo que sólo se han introducido el cambio en aquellas en las que sí se establece, indicando que el uso residencial intensivo (vivienda plurifamiliar) es compatible o tolerado exclusivamente para su destino a la promoción de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas (VPO) conforme dispone el artículo 10.1 A) b) LOUA.

2.1.- Suelo urbanizable ordenado no ejecutado

**EL CASTILLO
CD-U-1. MANILVA NEW GOLF**



P.G.O.U. MANILVA - FICHA DE ACTUACION		
AMBITO: 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	I, II
USOS	GLOBAL: Residencial Deportivo. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), deportivo, hotelero y compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Viv/Ha. 67 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 211.398. VIVIENDAS: 1.601	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.MEDIO = 0,33 m2/m2. 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

- Vialidad 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-2 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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial Ordenación (DISTINGUE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN)	PPO
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), 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

- Vialidad 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.

ALCORRIN

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 (30% VPO), deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con estos.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Vv/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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	PPD
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), 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.		



CHULLERA CH-U-4. PLAYA DEL NEGRO

P.G.O.U. MANILVA.- FICHA DE ACTUACION AMBITO: 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 (30% VPO), 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.). - Vario 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. 		

2.2.- Suelo urbanizable sectorizado

EL CASTILLO

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)
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PP
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), hotelero, deportivo y los compatibles.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE T (m2): 67.650. VIVIENDAS: 205.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m2 construcción)	A.TIPO = 0,33 m2/m2. TOTAL: 67.650. MAXIMO APROPIABLE (90 %):60.885. CESIONES MINIMAS (10 %):6.765.	
RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES		



Serán como mínimo las correspondientes a los estándares de ordenación establecidos en el Art. 17 de la LOUA, el Anexo específico del Reglamento de Planeamiento, más las correspondientes a los Sistemas Generales.		
RESERVA DE VPO	MIN. 30 % DE VPO.	
INVERSIONES	PEDI	
AFECCIONES Y DETERMINACIONES ESPECIFICAS		
<ul style="list-style-type: none"> - Vialio 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. 		

ALCORRÍN 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 (30% VPO), Hotelero, terciario y equipamiento.	
INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 0,33 m2/m2. DENSIDAD: 25 Vív/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"> - Vialio 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		

CHULLERA

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	
USOS	GLOBAL: Residencial Turístico. PORMENORIZADOS: Residencial Extensivo, Residencial Intensivo (30% VPO), deportivo, hotelero, comercial y los compatibles con este.	



INTENSIDAD	EDIFICABILIDAD: 1 m ³ /m ² . DENSIDAD: 10 Viv/Ha. 40 Hab/Ha. TECHO EDIFICABLE (m ²): 100.221. VIVIENDAS: 304.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	CM
APROVECH. (en m² construcción)	A.TIPO = 0,33 m ² /m ² . 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. 		

3.- Disposiciones adicional y transitoria.

3.1.- Disposición Adicional

La presente modificación será directamente aplicable tras su aprobación y publicación, conforme establece los artículos 36.2 c) 1ª LOUA en conexión con lo dispuesto en el artículo 31.2 C) y artículo 41 del mismo cuerpo legal, a los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial.

3.2.- Disposición Transitoria

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente modificación, los promotores de sectores de suelo urbanizable ordenado de uso residencial que no inicien efectivamente su ejecución material deberán, en su caso, ajustar la ordenación pormenorizada de aquellos a las determinaciones establecidas en esta innovación.

II.- Informe de sostenibilidad económica.

Se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 LOUA referido al contenido documental de los instrumentos de planeamiento propios de la ordenación urbanística, conforme a la siguiente redacción dada al apartado 1.a.3ª del citado precepto:

«En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas



responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.»

El artículo 19.1.a.3ª LOUA limita así la procedencia de incorporar el informe de sostenibilidad económica en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. Salvedad imprescindible dado el sistema de planeamiento de nuestra Comunidad de distinto contenido.

Por tanto, ha de considerarse el alcance de esta innovación del planeamiento general que ha de ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos, como resulta del artículo 36.1 LOUA, siendo necesario incorporar al documento de innovación el informe de sostenibilidad económica cuando el objeto de la innovación afecte a la previsión de incorporar suelo productivo al proceso urbanizador o a nuevas previsiones y determinaciones respecto de las infraestructuras y servicios básicos para el ámbito de que se trate, por lo que, en otro caso, no será necesario que el documento de innovación incorpore el informe, sin perjuicio de justificar tal innecesariedad.

Sobre la innecesariedad de los informes de sostenibilidad económica se puede traer a colación el criterio jurisprudencial referido al estudio económico financiero en determinados instrumentos de planeamiento, doctrina que se sintetiza perfectamente en la STS de 21 de junio de 2002, rec. 7239/1998, en los siguientes términos: *«Tampoco puede ser acogida la pretensión revocatoria fundada en la inexistencia de Estudio Económico Financiero. Como razonadamente expone la sentencia el cambio de uso pretendido carece de incidencia económica tanto en el coste de urbanización, por encontrarse el solar ya urbanizado, como en el servicio que se va a prestar, cultural, por el cambio que se aprueba, pues la instalación de la biblioteca se llevará a efecto a costa del solicitante del cambio de uso en que la modificación del planeamiento consiste. En definitiva, y como antes razonamos, si el cambio*



pretendido no tiene incidencia económica el Estudio Económico Financiero pierde la condición esencial que normalmente le acompaña.»

En consideración a esta regulación habrá que atender al alcance y a la naturaleza de las determinaciones de esta innovación en particular para desarrollar cuál ha de ser el contenido del informe de sostenibilidad económica, o considerar si este fuera innecesario.

Contenido del informe y Administraciones afectadas

La innovación propuesta no afecta a la clasificación del suelo productivo previsto en el PGOU vigente, ni establece nuevas previsiones o determinaciones respecto de las infraestructuras y servicios básicos para los ámbitos afectos, por lo que el alcance de este informe de sostenibilidad económica se ha de centrar en el análisis que sobre las administraciones concurrentes pudiera provocar la modificación del uso pormenorizado.

La única Administración que pudiera verse afectada por la modificación es el Ayuntamiento de Manilva, cuyo presupuesto del ejercicio 2016 se hayan prorrogados conforme a lo dispuesto en el artículo 150.6 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

La innovación del PGOU tiene como finalidad establecer el régimen de compatibilidad de usos aplicable en la ordenación pormenorizado de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado cuyo uso global es residencial en sus distintas categorías; por lo tanto no introduce modificaciones en relación a los usos productivos del suelo, ni suponer una implantación o mantenimiento de infraestructuras o servicios adicionales a los ya previstos por el planeamiento general, no teniendo por tanto repercusión en las arcas municipales.

En Manilva, en la fecha indicada junto a la firma digital

Ildfonso Narvárez Baena
Asesor jurídico municipal

Susana Jurado Castilla
Arquitecta municipal

