

# P.G.O.U. ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A DE LAS NN.SS. DE ALGARROBO

MEMORIA  
TEXTO REFUNDIDO



## ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTACIÓN

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	1
1.1.ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	1
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	2
1.3. CONTENIDO Y ALCANCE. DETERMINACIONES.....	7
1.3.1. Clasificación del suelo.....	7
1.3.1.1. Clasificación del suelo urbano.....	8
1.3.1.2. Clasificación del suelo urbanizable .....	9
1.3.1.3. Clasificación del suelo no urbanizable .....	10
1.3.1.4. Suelo transitorio. ....	11
1.3.1.5. Sectores y Unidades de Ejecución.....	12
1.3.1.6. Consideraciones del Suelo no urbanizable .....	13
1.3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida. ....	14
1.3.3. Sistemas Generales.....	16
1.3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.....	17
1.3.4.1. Usos globales.....	17
1.3.4.2. Densidades globales .....	18
1.3.4.3. Edificabilidades globales .....	19
1.3.5. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección.....	20
1.3.6. Previsiones generales de programación y gestión. ....	21
1.3.7. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamiento y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos. ....	21

### ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1. CUADROS DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y CERTIFICADOS SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

ANEXO 2. FICHAS DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

ANEXO 3. CUADRO JUSTIFICATIVO DE SUPERFICIES DE S.G. ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE

### ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

## **PLANIMETRÍA**

### **1. SITUACIÓN INFORMATIVA (E 1:50.000)**

### **2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (E 1:7.000)
- 2.2. GESTIÓN DEL SUELO (E 1:7.000)
- 2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (E 1:7.000)
- 2.4. AFECCIONES (E 1:7.000)
- 2.5. SISTEMAS GENERALES (E 1:7.000)
- 2.6. INFRAESTRUCTURAS (E 1:7.000)
- 2.7. AMBITOS AFECTADOS POR MODIFICACIONES PUNTUALES DE ELEMENTOS Y PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO (E 1:7.000)
- 2.8. SITUACIONES SOBREVENIDAS AL PLANEAMIENTO VIGENTE EN MATERIA DE SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS (E 1:7.000)

### **3. ADAPTACIÓN A LA LOUA**

- 3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE (E 1:7.000)
- 3.2. AMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES (E 1:7.000)
- 3.3. SISTEMAS GENERALES (E 1:7.000)
- 3.4. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE (E 1:7.000)
- 3.5. RED DE TRÁFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL (E 1:7.000)

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALGARROBO  
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA  
TEXTO REFUNDIDO**



## ÍNDICE

1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	1
1.1.	ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	1
1.2.	PLANEAMIENTO VIGENTE .....	2
1.3.	CONTENIDO Y ALCANCE. DETERMINACIONES.....	7
1.3.1.	Clasificación del suelo .....	7
1.3.1.1.	Clasificación del suelo urbano.....	8
1.3.1.2.	Clasificación del suelo urbanizable .....	9
1.3.1.3.	Clasificación del suelo no urbanizable .....	10
1.3.1.4.	Suelo transitorio. ....	11
1.3.1.5.	Sectores y Unidades de Ejecución.....	12
1.3.1.6.	Consideraciones del Suelo no urbanizable .....	13
1.3.2.	Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida. .....	14
1.3.3.	Sistemas Generales. ....	16
1.3.4.	Usos, densidades y edificabilidades globales. ....	17
1.3.4.1.	Usos globales.....	17
1.3.4.2.	Densidades globales .....	18
1.3.4.3.	Edificabilidades globales .....	19
1.3.5.	Espacios, ámbitos y elementos de especial protección. ....	20
1.3.6.	Previsiones generales de programación y gestión.....	21
1.3.7.	Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamiento y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos. ....	21

## **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

El planeamiento vigente en el municipio de Algarrobo, es la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente en Marzo de 1.999, y publicado el Texto Refundido en B.O.P. con fecha 13 de Abril de 1.999.

Con posterioridad a esta fecha, entró en vigor la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la comunidad autónoma.

Por tanto las NN.SS. de Algarrobo no tiene adaptadas sus determinaciones a dicha Ley 7/2002.

La corporación municipal acuerda en Pleno celebrado el 27 de Noviembre de 2008, redactar la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Algarrobo; a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), al amparo de la disposición transitoria segunda de dicha Ley y del reciente Decreto 11/2008 de 22 de Enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, que concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial.

Con el objeto de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor (NN.SS.) a las disposiciones de la LOUA, se formula esta Adaptación Parcial, que por lo tanto no es un nuevo instrumento de planeamiento, es tan solo un procedimiento.

En consecuencia la presente Adaptación Parcial, no contempla actuación alguna que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por el planeamiento vigente.

De esta manera y en tanto no se apruebe definitivamente el documento en redacción del P.G.O.U. del municipio; las nuevas figuras que se redacten para el desarrollo del planeamiento vigente, cumplirán con las disposiciones de la LOUA garantizando las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión, del municipio.

El presente documento ha sido redactado por:

- Juan Martín Malo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, en nombre y representación de Estudio Pereda, 4, S.L y con la colaboración de
- Miriam Rein Lorenzale, Arquitecta.

## 1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El documento de planeamiento general actualmente vigente en el Término Municipal de Algarrobo, son una revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Algarrobo, a partir de ahora designadas con la abreviatura NN.SS., de las aprobadas definitivamente en mayo de 1.990 .Se redactaron al amparo del texto Refundido de la Ley de Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992 y alcanzó la aprobación definitiva por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 13 de Marzo de 1.999, y publicadas en B.O.P con fecha 13 de Abril de 1.999.

El municipio de Algarrobo, en virtud de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y del Decreto 9/2004 de formulación de los planes subregionales; está dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía publicado por R.D. 206/2006 de 28 de Noviembre y del Plan de Ordenación del Territorio Costa del Sol Oriental-Axarquía, aprobado por D.147/2006 de 18 de Julio. Hay que destacar que estos planeamientos, de rango superior al municipal, no han introducido determinaciones que deban ser tenidas en cuenta en este documento de Adaptación Parcial.

A su vez el municipio de Algarrobo fue incluido dentro de los municipios de la provincia declarado de Relevancia Territorial, por Decreto 150/2003 de 10 de junio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Forman parte del planeamiento general vigente además del Documento de la Revisión de las NN.SS publicado y su correspondiente planimetría, los siguientes documentos:

A) Modificaciones puntuales de elementos, aprobadas definitivamente durante el periodo de vigencia de las NN.SS, en cuadro **Anexo I**

B) Instrumentos de Planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente, y ejecutados a la fecha de redacción de esta Adaptación Parcial, referidos a sectores de suelo Apto para Urbanizar en cuadro **Anexo I** y las unidades de Ejecución en Suelo reflejadas en el cuadro **Anexo I**.

En el cuadro siguiente aparecer un listado con las Unidades de Ejecución en suelo urbano y los sectores de Suelo Apto para Urbanizar en Suelo Urbanizable, establecidos por las NN.SS. vigentes

### SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	SUPERF. M2	IND. EDF. M2t/ M2s	EDIFICA. M2t
<b>INTERIOR</b>			
UEI-1a	6.621	0.50	3.310
UEI-1b	2.050	0.50	1.025

UEI-2	5.600	0.40	2.240
UEI-3a	18.342	0.50	9.171
UEI-3b	1.816	-	
UEI-3c	3.300	-	
UEI-4	12.514	0.25	3.128
UEI-5	8.600	0.35	3.010
UEI-6	8.869	0.20	1.773
<b>LITORAL</b>			
UEL-1a	1.485	0.728	1.082
UEL-1b	9.130	1.82	16.655
UEL-3	34.260	0.20	6.852
UEL-4	16.025	0.50	8.012
UEL-5	18.443	0.50	9.221
UEL-6	1.600	1.20	1.920
UEL-7a	6.150	0.81	5.000
UEL-7b	13.444	0.49	6.560
UEL-8	9.347	0.50	4.673
UEL-9	450	-	
<b>TOTAL</b>	<b>178.046</b>		

## SUELOS APTOS PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SUPERF. M2	IND. EDF. M2t/ M2s	EDIFICA. M2t	DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. VIV.
AUL-1	41.715	0.45	18.772	60	177
AUL-2.1	73.349	0.50	36.820	60	433
AUL-2.2	17.757	0.23	4.092	30	49
AUL-3	38.570	0.20	7.714	30	116
AUL-4	46.465	0.30	13.940	30	140
AUL-5	28.230	0.20	5.646	30	85
AUL-6	55.166	0.25	13.792	30	166
AUL-7	23.900	0.20	4.780	30	72
AUL-8	16.700	0.45	7.515	60	100
<b>TOTAL</b>	<b>341.852</b>	<b>0.33</b>	<b>113.071</b>	<b>39</b>	<b>1.338</b>

Desde la aprobación definitiva del Texto Refundido de las NN.SS. por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 13 de Marzo de 1.999, a fecha de Inicio de trámite de este documento Noviembre de 2008; se han tramitado en el municipio una serie de figuras de Planeamiento de Desarrollo, entre la cuales están: las Modificaciones Puntuales, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle.

Se han aprobado definitivamente varias **Modificaciones puntuales de las NN.SS.**

En **Suelo Urbano**, la mayoría, con el objetivo de rectificar alineaciones y son las siguientes:

1. Cra. Cuesta Arenas, rectificación de alineaciones. Aprobación Definitiva en Pleno 27/06/2002.
2. C/ Antonio Ruiz Rivas, suelo urbano residencial para recalificarlo como Equipamiento Público. Aprobada Definitivamente por la C.P.O.T.U 10/02/2004 y publicado en BOP el 14/05/ 2004.
3. Avda. Andalucía N-340, Edificio Barlovento, rectificación de alineaciones. Estudio de Detalle con Aprobación Definitiva en Pleno 14/04/2003.
4. Cra. Sayalonga A-7206, rectificación de alineaciones. Estudio de Detalle con Aprobación Definitiva en Pleno 27/11/2003.
5. Avda. Andalucía nº10, N-340, rectificación de alineaciones. Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 11/12/03 y publicado en BOP 2/06/ 2004. Estudio de Detalle con Aprobación Definitiva Pleno 26/05/2005 y publicado BOP 21/06/2005
6. Avda. Andalucía nº12, N-340, rectificación de alineaciones. Estudio de Detalle con Aprobación Definitiva en Pleno 28/07/2005 y publicado BOP 24/08/2005.
7. Avda. Andalucía nº32, N-340, rectificación de alineaciones. Estudio de Detalle con Aprobación Definitiva en Pleno 28/07/2005 y publicado BOP 24/08/2005.

En **Suelo no urbanizable**, solo una modificación ha alcanzado la aprobación definitiva:

- “Casa Balate”, suelo no urbanizable para clasificarlo como suelo apto para urbanizar, AUL-9, (como resultado de Convenio Urbanístico). Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 24/04/05 y publicado en el BOJA 4/10/2005.

Las características y desarrollo de estos sectores se recogen en el siguiente cuadro y en el cuadro del Anexo I:

#### **MODIFICACIONES DE ELEMENTOS QUE AFECTAN A SUELO NO URBANIZABLE**

DENOMINACIÓN	SUPERF. M2	IND. EDF. M2t/ M2s	EDIFICA. M2t	DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. VIV.	APROBACIÓN	CLASIFICACIÓN NN.SS
“CASA BALATE”	26.974	0.45	12.138	50	134	Definitiva C.P.O.T.U. 20/04/05	AUL-9

Las vigentes NN.SS. establecieron 9 sectores de suelo Apto para Urbanizar todos ellos en la zona litoral, de la autovía hacia la costa. Tres de ellos tienen completado su desarrollo, tres están en tramitación y tres no se han desarrollado. El desarrollo de estos sectores se recoge en el siguiente cuadro y en el Anexo I:

### SUELOS APTOS PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SUPERF. M2	IND. EDF. M2t/ M2s	EDIFICA. M2t	DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. VIV.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ADAPTACIÓN
AUL-1	41.715	0.45	18.772	60	177	A. Definitiva	SUC
AUL-2.1	73.349	0.50	36.820	60	433	A. Definitiva	SUC
AUL-2.2	17.757	0.23	4.092	30	49	A. Definitiva	SUC
AUL-3	38.570	0.20	7.714	30	116	-	SURS-1
AUL-4	46.465	0.30	13.940	30	140	-	SURS-2
AUL-5	28.230	0.20	5.646	30	85	Inicial	SURST-1
AUL-6	55.166	0.25	13.792	30	166	Inicial	SURST-2
AUL-7	23.900	0.20	4.780	30	72	-	SURS-3
AUL-8	16.700	0.45	7.515	60	100	A. Definitiva	SUC
AUL-9	26.974	0.45	12.138	50	134	Inicial	SURST-3

Las vigentes NN.SS. establecieron un total de 19 Unidades de Ejecución en suelo urbano, nueve de las cuales se concentran en el interior cerca del núcleo urbano y diez en la franja litoral. Han completado su desarrollo doce unidades, dos están en tramitación y cinco no se han desarrollado. El desarrollo de estos sectores se recoge en el siguiente cuadro y en el Anexo I:

### SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	SUPERF. M2	IND. EDF. M2t/ M2s	EDIFICA. M2t	DESARROLLO		ADAPTACIÓN
<b>INTERIOR</b>						
UEI-1a	6.621	0.50	3.310	P.P. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEI-1b	2.050	0.50	1.025	P.P. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEI-2	5.600	0.40	2.240	-		SUNC-1
UEI-3a	18.342	0.50	9.171	P.C A. Definitiva E.D. A. Definitiva P.U. A. Definitiva		SUC
UEI-3b	1.816	-				SUNC-2
UEI-3c	3.300	-				SUNC-3
UEI-4	12.514	0.25	3.128	E.D. A. Definitiva P.P. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEI-5	8.600	0.35	3.010			SUNC-4
UEI-6	8.869	0.20	1.773			SUNC-5
<b>LITORAL</b>						
UEL-1a	1.485	0.728	1.082	P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEL-1b	9.130	1.82	16.655	P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEL-3	34.260	0.20	6.852	P.R. A. Definitiva		SUNCT-1
UEL-4	16.025	0.50	8.012	PERI A. Definitiva		SUNCT-2
UEL-5	18.443	0.50	9.221	E.D. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEL-6	1.600	1.20	1.920	E.D. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC

UEL-7a	6.150	0.81	5.000	P.R. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEL-7b	13.444	0.49	6.560	P.R. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEL-8	9.347	0.50	4.673	P.R. A. Definitiva P.U. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC
UEL-9	450	-		P.R. A. Definitiva	Ejecutado 100%	SUC

Además de estos Planeamientos de Desarrollo, en su mayoría de iniciativa privada, se han producido en el municipio una serie de **intervenciones públicas sobrevenidas al planeamiento vigente** como son:

- **Paseo Marítimo de Algarrobo- Costa**

Actuación ejecutada, derivada de un convenio con el Ministerio de Medio Ambiente a través de la Dirección General de Costas. Esta actuación completa gran parte del paseo marítimo del término municipal, desde la desembocadura del río Algarrobo hasta la calle Real.

- **Parque Fluvial**

Actuación ejecutada por convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con objeto de ordenar una zona de recreo existente, con áreas libres y equipamientos deportivos (Polideportivo cubierto), en la margen izquierda del río algarrobo.

- **Proyecto encauzamiento del Río Algarrobo en Avda. Karat**

Actuación ejecutada por parte del Ayuntamiento, con objeto de estabilizar el cauce del río a su paso por el casco urbano; creando una zona de paseo en su borde.

- **Travesía urbana en la N-340 (Algarrobo-Mezquitilla)**

Actuación en colaboración con el Ministerio de Fomento a través de la Demarcación de Carreteras, con objeto de reordenar el tráfico en dicha avenida con tres gloriets, creando nuevas vías de servicio.

- **Rotonda de acceso al polígono Industrial en la A-7206**

Actuación ejecutada sobre la A-7206, desde el nudo de enlace de la autovía a la entrada al polígono industrial.

### **1.3. CONTENIDO Y ALCANCE. DETERMINACIONES.**

Como se indicó anteriormente, en el apartado 1.1, en cuanto al contenido y alcance y determinaciones de este documento; se estará a lo publicado en el Decreto 11/2008 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en su CAPITULO II, De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

#### **Contenido**

En el apartado 2 del artículo 3 del citado Decreto 11/2008, se define como contenido sustantivo:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de suelo y construcciones de destino dotacional público.
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales.
- e) Mantenimiento de las áreas de reparto del suelo urbanizable.
- f) Señalamiento de los espacios o ámbitos objeto de especial protección.
- g) Previsiones generales de programación y gestión.

Además para los municipios de relevancia territorial, como es Algarrobo, según el Decreto 150/2003, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1. Definición de la red de tráfico rodado y peatonal, aparcamientos y transporte público.
2. Identificación de los sistemas generales de incidencia regional.

Estas *determinaciones de carácter estructural* serán las que se establezcan en este documento.

#### **Alcance**

En el apartado 1 del artículo 3 del citado Decreto 11/2008, se establece que el alcance del presente documento será la contrastación de las determinaciones de la *ordenación estructural* contenida en las NN.SS., con las contenidas en la LOUA; lo que supone una adecuación de las determinaciones establecidas en dichas normas, a la legislación urbanística vigente.

##### **1.3.1. Clasificación del suelo**

Las NN.SS establecen tres clases de suelo:

- Suelo urbano (Titulo IV)

- Suelo apto para urbanizar (Titulo V)
- Suelo no urbanizable (Titulo VI)

Dentro del *suelo no urbanizable* se distinguen dos categorías; *protegido* y *no protegido*.

La LOUA define en sus artículos 45, 46 y 47, tres clases de suelo, con diversas categorías:

- Suelo urbano: Consolidado  
No consolidado
- Suelo no urbanizable: De especial protección por legislación específica  
De especial protección por planificación territorial o urbanística  
De carácter natural o rural  
De Hábitat Rural Diseminado
- Suelo urbanizable: Ordenado  
Sectorizado  
No sectorizado

Para la definición de las distintas clases de suelo, se han utilizado los criterios recogidos en los artículos 45,46 y 47 de la LOUA, la Disposición Transitoria Primera de la misma ley y lo explicitado en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

En ningún caso la interpretación de estos criterios incumplirá con lo contenido en el artículo 3 apartado 3 del Decreto 11/2008, donde se indica que la Adaptación Parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos como urbanos
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables
- c) Alterar la clasificación del suelo no urbanizable
- d) Alterar densidades ni edificabilidades en sectores con ordenación pormenorizada
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios o dotaciones
- f) Alterar la ordenación estructural del planeamiento vigente

#### 1.3.1.1. Clasificación del suelo urbano

Se considera como **suelo urbano** aquél que el planeamiento vigente señala como tal, y aquellos suelos que provengan del desarrollo establecido para los suelos urbanizables.

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías: urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Se entiende como **suelo urbano consolidado** aquel que cumpla con:

- Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente.
- Forme parte de un núcleo de población existente, esté urbanizado, contando como mínimo con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión, o tenga condición de solar.
- El planeamiento vigente lo ordene pormenorizadamente, permitiendo la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.
- Estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Se entiende como **suelo urbano no consolidado** aquel que cumpla con:

- Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente.
- Carezca de urbanización consolidada, por no contar con todos los servicios, infraestructuras, dotaciones públicas necesarias para la edificación presente o realizable; o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- Forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existente.
- Forme parte de los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano.

#### 1.3.1.2. Clasificación del suelo urbanizable

Se considera como **suelo urbanizable** aquél que el planeamiento vigente señala como tal, en nuestro caso con la denominación de Apto para Urbanizar.

Dentro del suelo urbanizable distinguen tres categorías: ordenado, sectorizado y no sectorizado.

Se entiende como **suelo urbanizable ordenado** aquel que cumpla con:

- Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por planeamiento urbanístico, cuente con ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se entiende como **suelo urbanizable sectorizado** aquel que cumpla con:

- Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido esta condición para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento.
- Esté clasificado como suelo urbanizable programado o apto para urbanizar por el planeamiento vigente.

Se entiende como **suelo urbanizable no sectorizado** aquel que cumpla con:

- Está integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.
- Esté clasificado como suelo urbanizable no programado por el planeamiento vigente.

### 1.3.1.3. Clasificación del suelo no urbanizable

Se considera como **suelo no urbanizable** aquél que el planeamiento vigente señala como tal.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen cuatro categorías: de especial protección por legislación específica, de especial protección por planificación territorial o urbanística, de carácter natural o rural, de Hábitat Rural Diseminado.

Se entiende como **suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica** aquel que cumpla con:

- Tenga la condición de bien de dominio público natural o estar sujeto a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Esté sujeto 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 del medio ambiente en general.
- Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- Haya 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 aplicable.

Se entiende como **suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística** aquel que cumpla con:

- Sea merecedor de algún régimen especial de protección o garante del

mantenimiento de sus características, otorgado por el planeamiento, por razones de valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- Se entienda necesario para la protección del litoral.
- Sea 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 cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Haya 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 aplicable.

Se entiende como **suelo no urbanizable de carácter natural o rural** aquel que cumpla con:

- Se considere 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
- Sea necesario el mantener sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Proceda ser preservado su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Se entiende como **suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado** aquel que cumpla con:

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

Cuando en un mismo suelo concurren determinaciones que puedan traducirse en distintas categorías de Suelo no Urbanizable, se aplicarán las determinaciones de cada una de las categorías, siempre que estas no sean excluyentes o incompatibles.

#### 1.3.1.4. Suelo transitorio.

Consideramos en este documento como suelo urbano no consolidado transitorio (SUNCT) o suelo urbanizable sectorizado transitorio (SURST), según el artículo 5 del Decreto 11/2008, aquel que se encuentre en proceso de transformación, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento vigente y tienen

aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

#### 1.3.1.5. Sectores y Unidades de Ejecución.

En el caso de sectores de suelo apto para urbanizar y unidades de ejecución en suelo urbano del planeamiento vigente, se seguirá en la adaptación el siguiente criterio:

Como **suelo urbano consolidado** en la adaptación se considera:

- El clasificado como urbano por el planeamiento vigente y no sometido a la delimitación de Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior.
- Estando clasificado como urbano dentro de una Unidad de Ejecución, esta se ha desarrollado legalmente.
- Estando clasificado de suelo apto para urbanizar se encuentra ya desarrollado y urbanizado.

Como **suelo urbano no consolidado** en la adaptación del municipio se considera:

- El que estando clasificado como urbano por las NN.SS., forma parte de un ámbito sometido a una Unidad de Ejecución o Plan especial de reforma interior, sin desarrollar.
- El que estando clasificado como suelo apto para urbanizar o urbano sometido a unidad de ejecución, se encuentre aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo, pero a falta de concluir el proceso de gestión y urbanización. En el caso de que tengan Proyecto de Reparcelación, ó Proyecto de Urbanización, ó PERI, aprobado inicialmente se considerara como **Suelo Urbano no consolidado transitorio**.

Como **suelo urbanizable ordenado** en la adaptación del municipio no se considera ningún tipo de suelo.

Como **suelo urbanizable sectorizado** en la adaptación del municipio se considera:

- El que estando clasificado como suelo apto para urbanizar, no se ha desarrollado aún con las condiciones establecidas por el planeamiento vigente.
- El que estando clasificado como suelo apto para urbanizar, cuente con ordenación pormenorizada, esto es, se ha redactado y aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente, en este caso se considerara como **Suelo Urbanizable sectorizado transitorio**.

Como **suelo urbanizable no sectorizado** en la adaptación del municipio no se considera ningún tipo de suelo.

En los cuadros del Anexo I, se especifica el listado de los diferentes sectores y unidades de ejecución con su desarrollo, así como el certificado del Secretario municipal que da fe de su cumplimiento.

### 1.3.1.6. Consideraciones del Suelo no urbanizable

Las NN.SS. en su Título VI, establece 5 categorías para el Suelo No urbanizable:

*Suelos Protegidos:* Huertas Tradicionales (Ht) y Parque Agrícola (PA)

*Suelos no protegidos:* Áreas abancaladas de Regadío (Ab), Áreas de secano (As) y Áreas de influencia de Carreteras (Ic).

Como **suelo no urbanizable** en la adaptación del municipio se considera:

**Protegido por legislación específica:** no hay ningún tipo de suelo.

Los suelos de Dominio Público Hidráulico (DPH), Dominio Público Litoral (DPL) y Vías pecuarias del municipio, que tienen una legislación específica que los regula, no tienen en la actualidad un deslinde aprobado efectivo, por lo que en esta adaptación se consideran como Sistemas Generales, tal y como estaban en el planeamiento vigente y no se han incluido en esta categoría de suelo.

**Protegido por planificación territorial o urbanística:**

- Sea merecedor de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el planeamiento, por razones de valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

Se encuentran en estos suelos: La finca la Mayora PA. Y las huertas tradicionales HT. Aunque la protección que establecía las NN.SS. para las huertas tradicionales, carece de interés o valor pues la mayoría han desaparecido, al abandonarse su cultivo.

**De carácter natural o rural:**

- Se considere 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

Se encuentran en este caso el suelo clasificado como agrícola abancalado (Ab) y de secano (As)

- Sea necesario el mantener sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

Se encuentran en este caso el suelo clasificado como influencia de carretera (Ic)

### **1.3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida.**

En las vigentes NN.SS de Algarrobo, no hay referencia alguna a cualquier tipo de previsión sobre vivienda protegida.

La LOUA en su artículo 10.1.A.b), determina la obligatoriedad de establecer en todos los municipios, a través de sus Planes Generales de Ordenación Urbanística o planes sectoriales, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Este artículo se vio modificado por el artículo 23 de la ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, quedando la letra b) del artículo 10.1.A) como sigue:

*“b) 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 promoción pública....., “*

La exigencia de estas reservas viene determinada por la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, donde se exige el cumplimiento de los artículos antes citados, en todos los nuevos sectores de suelo urbanizable programado y en los Planes Parciales de Ordenación cuya aprobación inicial se haya realizado con posterioridad al 20 de Enero de 2007.

A su vez en el Decreto 11/2008, en su artículo 3, punto 2, letra b), establece que el documento de Adaptación Parcial, recogerá lo determinado en estos artículos introduciendo la consideración de que, para estos efectos no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente, no pudiendo superarse los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

Al tratarse el planeamiento vigente de unas NN.SS, no había fijado Áreas de Reparto, ni coeficientes de ponderación globales, por lo que se entiende que cada sector es asimilable a un área de reparto propia e independiente; cuya edificabilidad global sería equivalente al aprovechamiento medio, coincidiendo en tal caso los aprovechamientos objetivos y medio, medidos en m<sup>2</sup>c. del propio uso global o característico de cada sector.

En las fichas de los sectores de suelo apto para urbanizar se fijó un aprovechamiento urbanístico, expresado en edificabilidad bruta total y una densidad máxima edificatoria de viviendas, para cada sector. Así mismo en las fichas reguladoras del suelo urbano no consolidado o bien se aplicaba una edificabilidad bruta o se remitía en el suelo con ordenación pormenorizada a la que permitiera la ordenanza de aplicación.

En Algarrobo, son tres los sectores de suelo apto para urbanizar que aún no se han desarrollado, todos de uso residencial. Tienen edificabilidades entre 0.20 y 0.30

m2t/m2s y densidades máximas de 30 viv/ha.

Estos índices suponen una media por debajo de los 100 m2t construido por vivienda, parámetro que encaja perfectamente en los ratios de vivienda protegida.

Además, se ha analizado el mercado inmobiliario de Algarrobo y se deduce que el precio de venta de la vivienda libre, es equiparable con el publicado para la vivienda de protección en régimen general para el año 2.008.

Los coeficientes de homogeneización que se establecen en este documento, para vivienda en renta libre y vivienda de protección, es igual a 1 para ambos casos.

Por lo expuesto anteriormente, unido a que los tres sectores están en situación geográfica muy parecida, ubicados en la zona litoral del municipio, es por lo que no hemos estimado necesario, para que su desarrollo sea viable, modificar los parámetros urbanísticos de los sectores, tras incluirle la obligatoriedad de reserva de vivienda.

Igual razón se argumentan para las áreas de suelo urbano no consolidado que aún no se han desarrollado; están todas ubicadas en la zona interior del municipio y se les ha aplicado la reserva de viviendas protegidas, pero sin alterar los parámetros de edificabilidad.

Por tanto en base a lo expuesto no se han realizado alteraciones de edificabilidad o densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico, como se indica el Art. 3. Punto 2, b) del Decreto 11/2008.

A su vez el Decreto 11/2008, exime de esta obligatoriedad a todas las áreas que cuenten con ordenación pormenorizada con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de la Adaptación Parcial. Considerando como fecha de inicio de trámite, la fecha de Aprobación por Pleno de la Redacción de este documento de Adaptación Parcial indicada en el punto 1.1 de esta Memoria.

En nuestro caso solo un sector de Suelo Apto para Urbanizar, AUL- 5, al tener su planeamiento de desarrollo aprobación inicial anterior al 20 de Enero de 2007, quedó excluido de esta obligatoriedad y considerado en esta adaptación como urbanizable sectorizado transitorio (SURT-1). Otros dos sectores AUL-6 y AUL-9, por tener su planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con posterioridad a esta fecha ya llevan incluida esta reserva. Estos sectores se denominan en la adaptación SURT-2 y SURT-2, respectivamente.

En las áreas de suelo urbano no consolidado sometidos a Unidades de Ejecución, solo las UEL-3 y UEL-4, denominados en la adaptación SUNCT-1 y SUNCT-2 respectivamente, al tener su planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de Aprobación de este documento, han quedado exentos de la aplicación de esta reserva.

En este documento, en el Anexo II de la memoria, en las fichas de desarrollo de los mismos, se justifica el cumplimiento de todo lo expuesto, junto con las demás determinaciones aplicables a cada área o sector, señalando de manera expresa que

esta reserva del 30% de la edificabilidad del sector, es referida exclusivamente al techo residencial, de manera que quede garantizada la reserva de suelo para los fines mencionados.

### **1.3.3. Sistemas Generales.**

En el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se recoge como contenido sustancial de la Adaptación Parcial, los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terreno y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo debe comprender:

*Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de la adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.*

*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; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u 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.*

*A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación 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 la legislación sectorial.*

### **Planeamiento Vigente**

Dentro del Planeamiento Vigente, se han considerado como Sistemas Generales, aquellos recogidos como tales en las NN.SS. en el Título III y los que se han obtenido durante el desarrollo de dicho planeamiento.

### **Adaptación Parcial**

Dentro de la Adaptación parcial se han reconocido como Sistemas Generales:

- Los clasificados como tales en las NN.SS.
- Los contenidos en proyectos aprobados por las administraciones públicas. (Rotonda Polígono, travesía CN-340)

Dentro del Sistema General de espacios libres, se ha comprobado que se cumple con la determinaciones fijadas por la LOUA en su artículo 10.1.A).c).c1). Se considera la población del último padrón municipal a fecha de 1 de Enero de 2.008, que arroja una cifra de 6.144 habitantes, entendiendo que el mismo recoge los habitantes censados del suelo urbano consolidado y de los sectores desarrollados y se ha hecho una estimación de los sectores y unidades que faltan por desarrollar, aplicando la Orden de 29 de Septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que establece un ratio de 2,4 habitantes / vivienda y una media de 1viv/ 100 m2t.

Estos datos se recogen en el cuadro del Anexo 3 de la Memoria. Con estos crecimientos estimados se prevé una población de 8.645 habitantes a 8 años, con lo que necesitaríamos una superficie mínima de áreas libres de 43.225 m2.

Las NN.SS. clasificaban como Sistema General de Espacios Libres una superficie de 151.500 m2 de suelo; por lo que para una población previsible a 8 años de 8.645, supone un ratio de 17 m2s/hab de SGEL.

De estos sistemas generales están obtenidos, urbanizados y funcionan como tal 48.700 m2 del Parque fluvial en la zona de costa y 10.000 m2 del Parque de la Escalerilla en el casco en la zona de interior, que aunque no estaba considerado como Sistema General en las NN.SS, por su ubicación, tamaño y el ámbito al que sirve, puede considerarse como tal.

Cuadro con los sistemas generales contemplados en la Adaptación parcial:

Denominación	Superficie m2
SG-EL-1	151.500
SG-V-1	205.000
SG-DPL	78.000
SG-DPH	251.000
SG-T	26.000

Estos Sistemas Generales aparecen señalados en el plano 3.3 SISTEMAS GENERALES de la documentación gráfica.

### **1.3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.**

#### 1.3.4.1. Usos globales

En el art. 17 de la LOUA se definen los usos característicos del suelo, en residencial, industrial o terciario y turístico. En virtud del art. 3.2. d) del Decreto 11/2008, en el documento de Adaptación Parcial se deben determinar los usos globales de cada clase y categoría de suelo, asimilándose estos a los usos definidos en el art. 17 de la LOUA.

A continuación se definen los criterios seguidos para adaptar las determinaciones de las NN.SS a la LOUA.

Se entiende como uso global, el uso predominante o mayoritario de un suelo y que lo caracteriza sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

Las NN.SS vigentes regulan los Usos en el Título II. Establece distintos tipos y clases, haciendo una regulación pormenorizada del uso de vivienda, industrial, aparcamientos y extractivo- abancalamiento o transformación de la orografía.

Las determinaciones referentes a los usos quedarán recogidas en planimetría y en las fichas de cada sector de suelo urbanizable o urbano no consolidado.

#### 1.3.4.1.1. Usos Globales en suelo urbano

El documento de las NN.SS regula pormenorizadamente los usos que afectan al suelo urbano, principalmente a través de las ordenanzas de la edificación aplicables. En el caso de suelo urbano consolidado la asignación de ordenanzas es de aplicación directa a cada solar. En el caso de suelo urbano no consolidado, en cada ficha se indica las ordenanzas a aplicar, si bien será el planeamiento de desarrollo, cuando exista, el que determine los usos finales.

La asimilación de cada una de las ordenanzas definidas en las NN.SS con los usos globales de la LOUA es:

<b>ORDENANZAS NN.SS</b>	<b>USO CARÁCTERÍSTICO LOUA</b>
Ct, Np, Ne, Db, Dm, Dc, Da	RESIDENCIAL -TERCIARIO
IT	INDUSTRIAL

No existe ningún uso en las NN.SS. asimilable al Turístico de la LOUA.

#### 1.3.4.1.2 Usos Globales en suelo urbanizable

Al igual que en suelo urbano, las NN.SS en las fichas de los sectores de suelo urbanizable establece los usos permitidos, que se asimilarán a los anteriores de suelo urbano. En los planos se grafían los usos globales de los sectores urbanizables que en este caso, son todos residenciales.

#### 1.3.4.2. Densidades globales

La densidad global se define como el nº máximo de viviendas permitido por hectárea (viv/ha) dentro de un ámbito definido. Este parámetro queda delimitado en la LOUA en su artículo 17, a 75 viv/ha.

En el suelo urbano consolidado, las NN.SS no fijaban ningún nº máximo de viviendas (tampoco obliga la LOUA en este tipo de suelo). En el caso del suelo urbano sometido a Unidades de Ejecución solo en la UEL-1b y UEL-1a, UEL-3, se limitaba el nº máximo de viviendas, en el resto no se fijaba este parámetro.

Haciendo un análisis del parque de viviendas del municipio, según el censo del Ayuntamiento del 2.001 y de los sectores de suelo y unidades de ejecución que se

han desarrollado desde la fecha de la aprobación definitiva de las NN.SS (1.999); podemos distinguir dos áreas homogéneas a nivel de densidades edificatorias consolidadas, una referida a las viviendas del interior y el casco histórico donde se alcanza una densidad de 88 viv/ha y otra área que agrupa a las viviendas de la zona litoral con una densidad consolidada de 72 viv/ha.

En el documento de adaptación parcial en aquellos sectores donde la densidad no esté fijada, y el sector no cuente con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, como es el caso de los suelos urbanos no consolidados se limitará esta densidad a 75 viv/ha.

En los suelos aptos para urbanizar, las NN.SS. fijaban la densidad máxima para cada sector. Ninguno de estos sectores, que ahora pasan a denominarse suelo urbanizable sectorizado tienen una densidad mayor a 75 viv/ha, las densidades son las mismas que estaban fijadas en las fichas de las NN.SS, que están como se dijo anteriormente muy por debajo de lo que establece la LOUA.

Como se indicó en el apartado 1.3.2. de esta memoria no se han corregido densidades, con objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores.

Para los suelos urbanizables sectorizados transitorios, las densidades aplicadas en los planes parciales correspondientes, son las que provenían de las fichas de las NN.SS. en ningún caso tampoco superan los parámetros de la LOUA.

#### 1.3.4.3. Edificabilidades globales

La edificabilidad global de un suelo se define como el n<sup>o</sup> máximo de metros cuadrados de techo que se puede llegar a materializar en un ámbito, definido en función de la superficie de suelo del mismo.

Este parámetro queda delimitado en la LOUA en su artículo 17, para los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, en los suelos de uso característico residencial, industrial y terciario.

En el suelo urbano consolidado se definen edificabilidades netas para las parcelas o solares. Las ordenanzas de edificación recogidas en las NN.SS no fijan edificabilidad máxima para las parcelas calificadas con las ordenanzas Ct, Np, Ne. El resto de las ordenanzas si fijan una edificabilidad neta a aplicar sobre la parcela o solar. En este caso al igual que se indicó con las densidades globales, la LOUA no obliga en este tipo de suelo a ningún parámetro.

Analizadas las densidades del suelo urbano consolidado en las áreas homogéneas definidas con anterioridad, se estima que la edificabilidad global de las mismas no supera 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En el suelo urbano no consolidado sometido a unidades de ejecución, las NN.SS fijan edificabilidades máximas en todas ellas, excepto en la UEI-3b y UEI-3c que remite a la ordenanza de aplicación. En ninguna de ellas se supera el parámetro de

1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s establecido por la LOUA., por tanto en la adaptación queda garantizado el cumplimiento de este parámetro, para todas ellas. En el caso de las Unidades de ejecución no desarrolladas y donde no viene fijado este parámetro la edificabilidad máxima global se limitará a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s establecido por la LOUA.

En el suelo apto para urbanizar las NN.SS. definen la edificabilidad máxima global de cada sector. En ningún caso se supera el parámetro de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En el documento de adaptación se mantienen las mismas edificabilidades para los sectores de suelo urbanizable, no se han realizado adaptaciones como se indicó en el apartado 1.3.2. de esta memoria.

Todos los parámetros de usos globales, densidades y edificabilidades que afectan a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y otros aspectos, quedan recogidos en el Anexo 2 de esta memoria.

En planos se grafian por áreas homogéneas y sectores, las edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable.

### **1.3.5. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección.**

Las NN.SS. en su Título II, Capítulo 6 establece las medidas Singulares de Protección del paisaje y medio ambiente en relación a condiciones estéticas y de protección, así como en defensa de los bienes naturales y culturales.

El decreto 11/2008 define como parte del contenido y alcance de la adaptación parcial, en su artículo 3.2 f),

*“Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico”.*

Se han incluido en estos elementos aquellos ya contemplados en las NN.SS. en los ámbitos de Protección Arqueológica, es decir aquellos enclaves ubicados en el término municipal donde existen yacimientos arqueológicos conocidos y los BIC declarados de la torres vigías Torre Derecha y Torre Ladeada.

La Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, (LPHA), establece el nuevo régimen jurídico del citado Patrimonio con el fin de garantizar su tutela, protección, salvaguarda y difusión. En su disposición adicional cuarta establece un entorno de protección para determinados bienes inmuebles del Patrimonio Histórico.

En la adaptación se recoge esta afección para los bienes inmuebles declarados como BIC, Torre Derecha y Torre Ladeada ambas en suelo Urbano. Por lo que se verán afectadas según la LPHA, por un entorno de protección que estará constituido por las parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 metros

El Término Municipal de Algarrobo no está afectado por ninguna figura de protección paisajística dentro del catálogo de espacios con intención de proteger y preservar.

### **1.3.6. Previsiones generales de programación y gestión.**

La programación y gestión estructural, en virtud del artículo 10 de la LOUA y del artículo 3.2 g) del decreto 11/2008, se ajustará a las determinaciones fijadas en el planeamiento vigente y lo especificado para cada clase de suelo en las fichas del Anexo 2 de esta memoria.

### **1.3.7. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamiento y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.**

El viario que discurre por el término municipal de Algarrobo se puede estructurar desde un punto de vista jerárquico en tres tipos de vías

**Red Arterial:** En el que se incluiríamos la A-7 pues pertenece al tipo de vías que poseen una alta capacidad y continuidad o aquellas que sin poseer las características anteriores presentan altos índices de intensidad de circulación.

La A-7 atraviesa el municipio de este a oeste y responde de forma fidedigna al nivel de red arterial, por el tramo discurren a diario entre veinte mil y cincuenta mil vehículos.

- La A-7 (Autovía del Mediterráneo) posee una conexión con los núcleos urbanos que componen el municipio, que se efectúa a través de un enlace situado entre el Cortijo de Peña, al norte de la autovía, y Trayamar, al sur. Siendo éste el único punto de conexión entre dicha vía y el municipio y es el principal eje de comunicación entre el municipio y las localidades costeras de la Axarquía y la capital provincial.

**Red Principal:** En la que incluiríamos la Antigua N-340 se caracteriza por realizar una función complementaria a la anterior. Se pueden incluir en este nivel las vías de alta capacidad que poseen bajos índices de intensidad.

- La antigua N-340 que ha evolucionado a lo largo de los años a partir de la antigua Carretera Nacional Barcelona – Cádiz (N-340), ha ido perdiendo la funcionalidad para la que fue creada a medida que las transformaciones urbanísticas experimentadas en la franja litoral la han ido convirtiendo en travesía urbana. En la actualidad las intensidades medias diarias registradas son inferiores a diez mil vehículos, viéndose incrementada en época estival.

Igualmente dentro de la red principal incluimos el eje que vértebra de norte a sur el municipio, la A-7206, que sirve de conexión entre el núcleo histórico y la costa, además de la conexión ya citada con la autovía y los principales caminos y calles urbanas.

- La A-7206 cuya titularidad corresponde a la Junta de Andalucía conecta el municipio de Competa con la Antigua N-340 atravesando el municipio de Algarrobo. Se trata de una carretera de tipo convencional de una sola calzada y dos sentidos de circulación. Las mayores intensidades se registran en el tramo comprendido entre la costa y el casco histórico estando comprendidas entre cinco mil y diez mil vehículos, intensidad que disminuye una vez atravesado el núcleo situándose por debajo de los cinco mil vehículos día.

**Red Local:** Esta conformada por el resto del viario urbano que cumplen la función de acceso los distintos núcleos y zonas residenciales del municipio

En cuanto a zonas de aparcamientos el municipio cuenta con tres superficies destinadas a tal fin: dos en el Casco Histórico, una en la zona sur de entrada por la A-7206 y otra en la zona norte en la entrada por el camino de los Llanos. La tercera se ubica al oeste del Núcleo Costero, en la confluencia de la A-7206 con la N-340. Estas se antojan insuficientes dado el incremento de los niveles de motorización experimentados en los últimos años y a la marcada estacionalidad de la población del municipio.

En la documentación gráfica, plano nº 5, se ha incluido un plano donde se reflejan las redes de tráfico del municipio, tanto de carácter municipal como supramunicipal y los aparcamientos.

Málaga, Octubre 2009

Fdo: Juan F. Martín Malo  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Miriam Rein Lorenzale  
Arquitecta

**ANEXO 1. CUADROS DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y  
CERTIFICADOS SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**

**TRAMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NNSS DE ALGARROBO**

		AUL-1	(AUL-2) AUL-2.1/AUL-2.2	AUL-5	AUL-6	AUL-8	AUL-9
<b>DENOMINACIÓN</b>		FINCA LA PANCHA	PANTANO OLIVEROS			TORREÓN DEL CARMEN	CASA BALATE
<b>OBSERVACIONES</b>							INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DE LAS NNSS APROB. DEFINITIVAMENTE EN C.P.O.T.U. 24/04/2005 BOJA 04/10/2005
<b>PROPIETARIOS</b>		HERMANOS TORÉ VIVAR	AZUCARERA LARIOS S.A.	PROPIETARIOS	PROPIETARIOS	PROMOCIONES COSTA ALGARROBO S.L.	PROPIETARIOS
PLAN	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>	P.O. 04/06/1999	P.O. 27/02/2003	D.A. 26/12/2006	D.A. 22/02/2008	P.O. 14/10/1999	D.A. 15/05/2007
	PUBLICACIÓN BOP/BOJA	Nº 75 FECHA BOJA 01/07/1999		10 B.O.P. 15/01/2007	50 B.O.P. 12/03/2008		125 B.O.P. 28/06/2007
PARCIAL	<b>APROBACION PROVISIONAL</b>	P.O. 05/08/1999	P.E. 08/05/2003			P.O. 24/01/2000	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA					
PARCIAL	<b>APROBACION DEFINITIVA</b>	CPOTU 29/06/2000	P.O. 27/11/2003			CPOTU 28/07/2000	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº 232 FECHA BOP 04/12/2000	17 BOP 27/01/2004			BOP 4/09/2000	
<b>SISTEMA ACTUACIÓN</b>		COMPENSACION PROP. ÚNICO BIZNALAR SL	COMPENSACION			COMPENSACION PROPIETARIO ÚNICO	
PROYECTO	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>						
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA					
REPARCELACIÓN	<b>APROBACION PROVISIONAL</b>						
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA					
REPARCELACIÓN	<b>APROBACION DEFINITIVA</b>	P. COMPENS. P.O. 28/06/2001	R.A. 20/12/2005			P. COMPENS. P.E. 10/10/2000	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA	3 BOP 05/01/2006				
PROYECTO	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>	DECRETO ALCALDIA				P.O. 09/06/2000	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº 87 FECHA BOP 08/05/2001					
URBANIZACIÓN	<b>APROBACION PROVISIONAL</b>						
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA					
URBANIZACIÓN	<b>APROBACION DEFINITIVA</b>		R.A. 11/11/2004			D.A. 15/10/2001	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA	225 BOP 23/11/2004			59 BOP 27/03/2002	
<b>% EJECUTADO O ACTA DE RECEPCIÓN</b>		100% APROB. RECEP. JG 04/01/2006	100% APROB. RECEP. JG 17/11/2008			100% APROB. RECEP. JG 17/03/2005	
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORIA TRAS ADAPTACIÓN</b>		S.U.C.	S.U.C.	S.U.R.S.T.1	S.U.R.S.T.2	S.U.C.	S.U.R.S.T.3

**LEYENDA:**

P.O.: PLENO ORDINARIO      D.A.: DECRETO DE ALCALDIA  
P.E.: PLENO EXTRAORDINARIO      R.A.: RESOLUCIÓN ALCALDÍA  
S.U.C.: SUELO URBANO CONSOLIDADO

S.U.R.S.T.:  
CPOTU:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TRANSITORIO  
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIO Y URBANISMO

**TRAMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO INTERIOR PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS NNSS. ALGA**

			UEI-1.a	UEI-1.b	UEI-3.a	UEI-4
<b>DENOMINACIÓN</b>			LOS GERANEOS		LOS LLANOS	FUENTE SANTA
<b>OBSERVACIONES</b>			(CONJUNTAMENTE UEI 1.a Y 1.b)	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN APROB. DEF. P.O. 26/05/2005		
<b>PROPIETARIOS</b>				JOSÉ GARCÍA GIL	JOSÉ GUERRERO RECIO	RESIDENCIAL FUENTESANTA S.L.
ESTUDIO	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>				D.A. 15/05/2002	R.A.13/07/2004
	PUBLICACIÓN BOP/BOJA	Nº FECHA			106 B.O.P.. 05/06/2002	34 B.O.P. 27/08/2004
	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>					
DETALLE	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>					
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA				
	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>				P.E. 12/07/2002	D.A./ P.O. 25/11/2004
PUBLICACIÓN BOP		Nº FECHA				28 B.O.P.. 10/02/2005
<b>SISTEMA ACTUACIÓN</b>			COMPENSACION	COMPENSACION PROPIETARIO ÚNICO	COMPENSACION	COMPENSACION PROPIETARIO ÚNICO
PROYECTO	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>		P.O. 14/01/1999			
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA	22 03/02/1999			
	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>					
REPARCELACIÓN	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>					
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA				
	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		P.O. 25/02/1999	R.A. 06/06/2005	P.E. 12/07/2002	R.A. 21/03/20055
PUBLICACIÓN BOP		Nº FECHA				
PROYECTO	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>		P.O. 30/07/98	P.O. 30/07/98	P.E. 14/04/2003	R.A. 31/03/2005
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA	175 BOP 14/09/1998	175 BOP 14/09/1998		67 B.O.P. 11/04/2005
	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>					
URBANIZACIÓN	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>					
	PUBLICACIÓN BOP	Nº FECHA				
	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		P.O. 29/10/1998	P.O. 29/10/1998		R.A. 23/06/2005
PUBLICACIÓN BOP		Nº FECHA				50 B.O.P. 15/03/2006
<b>% EJECUTADO O ACTA DE RECEPCIÓN</b>			100% final de obra 07/03/2001	100% final de obra 07/03/2001	100% acta recep. 28/01/2009	50% SIN RECEPCIONAR
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORIA TRAS ADAPTACIÓN</b>			S.U.C.	S.U.C.	S.U.C.	S.U.C.

**LEYENDA:**

P.O.: PLENO ORDINARIO  
P.E.: PLENO EXTRAORDINARIO  
S.U.C.: SUELO URBANO CONSOLIDADO

D.A.: DECRETO DE ALCALDIA  
R.A.: RESOLUCIÓN ALCALDÍA

ARROB
<b>UI-1</b>
INDUSTRIAL LA PEÑA
RAFAEL GUERRA VICARIO Y DUMAYA S.A.
P.O.02/05/1995 BOJA 68/BOP 90 BOJA 11/05/1995/ BOP 15/05/1995
P.O. 30/11/1995
C.P.U. 22/03/1996 113 B.O.P. 13/06/1996
<b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b>
P.O. 30/05/1996 137 BOP 30/05/1996
P.O. 13/09/1996
P.O. 18/05/1995 BOJA 77/BOP 104 BOJA 27/05/1995/ BOP 05/06/1995
P.O. 13/09/1996
100%
S.U.C.

**TRAMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO LITORAL PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS NNSS DE ALGARROBO**

		UEL-1.a	UEL-1b	UEL-3	UEL-4	UEL-5	UEL-6	UEL-7 (UEL-7a/UEL-7b)	UEL-8	UEL-9
<b>DENOMINACIÓN</b>		Edif. Alsur...	edif. Torre Atalaya edif. Trayamar	LA ZAHURDILLA		Edif. Mediterraneo/Longinos...	Edif. Albireo	Edif. Albatros	Mezquitilla Playa	Los Jazmines
<b>OBSERVACIONES</b>		REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DEL SECTOR UR-1	MODIFICACION DE LA REPARC. VOLUNTARIA UR-1 SEGÚN CONVENIO	EXPTE. DE ADAPTACIÓN DEL PPO DEL SECTOR UR-7 A LAS NNSS	PERI				PERI	
<b>PROPIETARIOS</b>		CRISTINO Y MERINO S.A.	CRISTINO Y MERINO S.A. CASTIZUR S.A.	DISTINTOS PROPIETARIOS	DISTINTOS PROPIETARIOS	DISTINTOS PROPIETARIOS	CASTIZUR S.A.	CONST. Y EDIF. AXARQUISOL S.L.	AXARQUIA DE URB. S.L.	DISTINTOS PROPIETARIOS
<b>ESTUDIO</b>	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>						P.O. 09/06/2000			
	PUBLICACIÓN BOP/BOJA	Nº								
<b>DETALLE</b>	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>				D.A. 30/11/2006					
	PUBLICACIÓN BOP	Nº								
<b>PROYECTO</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>				P.O. 26/07/2007	P.O. 26/10/2000 233 B.O.P. 05/12/2000	P.O. 27/07/2000 172 BOP 06/09/2000	P.O. 30/08/2001	CPOTU 04/03/2003 85 BOP 07/05/2003	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº								
<b>SISTEMA ACTUACIÓN</b>				COOPERACION		COOPERACION		COMPENSACIÓN	COMPENSACION	
<b>PROYECTO</b>	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>	P.O. 29/07/1993 159								
	PUBLICACIÓN BOP	FECHA	BOP 23/08/1993							
<b>REPARCELACIÓN</b>	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>								D.A. 28/05/2003	
	PUBLICACIÓN BOP	Nº								
<b>PROYECTO</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	P.O. 17/09/1999		D.A.29/11/2006 5		D.A. 20/10/2000 233 BOP 05/12/2000				R.A. 24/03/2004 78 B.O.P.. 23/04/2004
	PUBLICACIÓN BOP	FECHA		BOP 08/01/2007						
<b>PROYECTO</b>	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>	05/08/1999	05/08/1999			P.E. 10/10/2000	P.O. 27/06/02 135 BOP 16/07/2002	D.A. 75 BOP 11/09/2001		
	PUBLICACIÓN BOP	BOJA 04/09/1999 nº103 BOP 17/09/199 nº 178	BOJA 04/09/1999 nº103 BOP 17/09/199 nº 178							
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>									
	PUBLICACIÓN BOP	Nº								
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	P.O. 24/01/2000	P.O. 24/01/2000			D.A. 18/10/2001 59 B.O.P. 27/03/2002		D.A. 01/10/2001	D.A. 28/05/2003	
	PUBLICACIÓN BOP	FECHA								
<b>% EJECUTADO O ACTA DE RECEPCIÓN</b>		100%	100%			100% ACTA RECEP. 07/03/2002	100%	100%	100%	100%
<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA TRAS ADAPTACIÓN</b>		S.U.C.	S.U.C	S.U.N.C.T.1	S.U.N.T.2	S.U.C.	S.U.C.	S.U.C.	S.U.C.	S.U.C.

**LEYENDA:**

P.O.: PLENO ORDINARIO  
P.E.: PLENO EXTRAORDINARIO

D.A.: DECRETO DE ALCALDIA  
R.A.: RESOLUCIÓN ALCALDÍA

S.U.C.: SUELO URBANO CONSOLIDADO  
CPOTU:

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIO Y URBANISMO

## **ANEXO 2. FICHAS DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				SURS-1	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-1	NN.SS	AUL-3	
	CLASIFICACION	URBANIZABLE	AREA DE REPARTO	AR-1	
	TIPO	SECTORIZADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	38.570	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,20	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	7.714	
	DENSIDAD VIV./HA.	30	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	116	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ORDENANZAS	PB+1	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	
			APARCAMIENTOS (PLAZAS)	En base al art. 17 de la LOUA.	
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,20	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		
			12 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				SURS-2	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-2	NN.SS	AUL-4	
	CLASIFICACION	URBANIZABLE	AREA DE REPARTO	AR-2	
	TIPO	SECTORIZADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	46.465	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,30	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	13.940	
	DENSIDAD VIV./HA.	30	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	139	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ORDENANZAS		
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	En base al art. 17 de la LOUA.
			APARCAMIENTOS (PLAZAS)		
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,30	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		
			12 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				SURS-3	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-3	NN.SS	AUL-7	
	CLASIFICACION	URBANIZABLE	AREA DE REPARTO	AR-3	
	TIPO	SECTORIZADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	23.900	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,20	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	4.780	
	DENSIDAD VIV./HA.	30	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	72	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ORDENANZAS		
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	En base al art. 17 de la LOUA.
			APARCAMIENTOS (PLAZAS)		
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,20	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Limitación de la altura de las edificaciones a Pb+1			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		
			12 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			SURST-1		
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURST-1	NN.SS	AUL-5	
	CLASIFICACION	URBANIZABLE	AREA DE REPARTO		
	TIPO	SECTORIZADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	28.230	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,20	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	5.646	
	DENSIDAD VIV./HA.	30	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	82	
	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS PROTECCIÓN		
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (A.I.)	ORDENANZAS		
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	
			APARCAMIENTOS (PLAZAS)	En base al art. 17 de la LOUA.	
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,20	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Altura máxima de la edificación: Pb+1			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (A.D.)		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			SURST-2		
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURST-2	NN.SS	AUL-6	
	CLASIFICACION	URBANIZABLE	AREA DE REPARTO		
	TIPO	SECTORIZADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	55.166	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,25	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	13.792	
	DENSIDAD VIV./HA.	30	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	180	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (A.I.)	ORDENANZAS		
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	
			APARCAMIENTOS (PLAZAS)	En base al art. 17 de la LOUA.	
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,25	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	La ordenación propuesta es indicativa, debiendo agruparse las parcelas de equipamientos en el limite sureste del sector			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (A.D.)		
			6 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				SURST-3	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURST-3	NN.SS	AUL-9	
	CLASIFICACION	URBANIZABLE	AREA DE REPARTO		
	TIPO	SECTORIZADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	26.974	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,45	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	12.138	
	DENSIDAD VIV./HA.	50	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	134	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (A.I.)	ORDENANZAS		
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	En base al art. 17 de la LOUA, con los mínimos anteriores
		2.835	1.944		
APARCAMIENTOS (PLAZAS)					
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,45	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Altura máxima de la edificación: Pb+3+ático			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (A.D.)		
			6 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-1	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-1	NN.SS	UEI-2	
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO		
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	INTERIOR	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	5.600	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,40	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	2.240	
	DENSIDAD VIV./HA.		NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS		
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ORDENANZAS	NP	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)		E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
		2.120		OTROS (M <sup>2</sup> .S.)	En base al art.17.2 de la LOUA.por su dimensión se exime parcialmente del cumplimiento de estándares
Viales 385					
OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA		
SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN		
	0,40	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN		
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES	Proyecto de Obras de Urbanización del vial de acceso desde el carril de los llanos y cesión			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO			
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN					

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-2
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-2	NN.SS	UEI-3b
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO	
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	INTERIOR
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	1.816	USO	RESIDENCIAL
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	La resultante de aplicar la ordenanza correspondiente	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	
	DENSIDAD VIV./HA.		NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ORDENANZAS	NP
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
			OTROS (M <sup>2</sup> .S.)	En base al art.17.2 de la LOUA.por su dimensión se exime parcialmente del cumplimiento de estándares
		Viales 495		
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN
			10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
	OTRAS CONDICIONES			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN	
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN				

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-3
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-3	NN.SS	UEI-3c
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO	
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	INTERIOR
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	3.300	USO	RESIDENCIAL
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	La resultante de aplicar la ordenanza correspondiente	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	
	DENSIDAD VIV./HA.		NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ORDENANZAS	Ne
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
			OTROS (M <sup>2</sup> .S.)	En base al art.17.2 de la LOUA.por su dimensión se exime parcialmente del cumplimiento de estándares
		Viales 412		
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN
			10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Parcela neta resultante: 1.485 m2		
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
	OTRAS CONDICIONES			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN	
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN				

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-4	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-4	NN.SS	UEI-5	
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO		
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	INTERIOR	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	8.600	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,35	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	3.010	
	DENSIDAD VIV./HA.		NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS		
	VIVIENDAS LIBRES	70%	VIVIENDAS PROTECCIÓN	30%	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ORDENANZAS	Dm1,Ne	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	
			OTROS (M <sup>2</sup> .S.)	En base al art.17.2 de la LOUA.por su dimensión se exime parcialmente del cumplimiento de estándares	
		Viales 3.068			
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PÚBLICA	
	SIST. ACTUACIÓN	COOPERACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,35	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Aplicación de la ordenanza Dm1 con las siguientes limitaciones: parcela mínima 300m <sup>2</sup> , tipología edificatoria adosadas, pareadas y aisladas, edificación conjunta de parcelas S> 1.200 m <sup>2</sup> y fachada <28.00 m.Ordenanza Ne limitada a Pb+2+ático			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES	Proyecto de Obras de Urbanización del vial interno y cesión			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO			
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN					

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-5	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-5	NN.SS	UEI-6	
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO		
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	INTERIOR	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	8.869	USO	TERCIARIO	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,20	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	1.774	
	DENSIDAD VIV./HA.		NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS		
	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS PROTECCIÓN		
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	ORDENANZAS	Dm2 (PB+2)	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)	E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES	En base al art.17 de la LOUA. Con los mínimos anteriores
		887	443		
OTROS (M <sup>2</sup> .S.)			275		
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN	
		0,20	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN	
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES	Urbanización del vial de acceso desde la A-7206			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
		6 MESES DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNCT-1	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-6	NN.SS	UEL-3	
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO		
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	34.260	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,20	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	6.852	
	DENSIDAD VIV./HA.	20	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	69	
	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS PROTECCIÓN		
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ORDENANZAS	Db1	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)		E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
		3.669		1.399	Proyecto de reparcelación con A.D.
OTROS (M <sup>2</sup> .S.)				5.538	
OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA		
SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN		
	0,20	10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN		
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Las contempladas en el Proyecto de Reparcelación con A.D.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO			
		GESTIÓN			
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNCT-2	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	UE-7	NN.SS	UEL-4	
	CLASIFICACION	URBANO	AREA DE REPARTO		
	TIPO	NO CONSOLIDADO	NÚCLEO	LITORAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> .S.	16.175	USO	RESIDENCIAL	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> .T/M <sup>2</sup> .S.	0,50	TECHO MAX. EDIFICABLE M <sup>2</sup> .T.	8.088	
	DENSIDAD VIV./HA.	75	NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS	121	
	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS PROTECCIÓN		
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	P.E.R.I (A.D.)	ORDENANZAS	Las contempladas en el PERI (A.D.)	
	DOTACIONES MÍNIMAS	A.L.PUBLICA (M <sup>2</sup> .S.)		E.PÚBLICO (M <sup>2</sup> .S.)	JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES
		1.855		893	Los contemplados en el PERI con A.D.
OTROS (M <sup>2</sup> .S.)			Viales 4.128		
GESTIÓN	OBJETO	URBANIZACION Y CESIONES	INICATIVA	PRIVADA	
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	APROVECHAMIENTOS	INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO		CESIÓN AYTO.	EJECUCIÓN
		0,50		10% (Según Ley vigente)	PROYECTO URBANIZACIÓN
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Las contempladas en el PERI con A.D.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
	OTRAS CONDICIONES				
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO			
		GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
			6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
6 MESES DESDE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN					

**ANEXO 3. CUADRO JUSTIFICATIVO DE SUPERFICIES DE S.G. ESPACIOS  
LIBRES POR HABITANTE**

<b>PREVISIÓN DE POBLACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE AREAS LIBRES</b>								
Listado de Sectores de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no consolidado								
Sector	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		NUMERO DE VIVIENDAS		Libre	V.P.O.	Hab. estimados **
	Sup. (m2)	Indice de Edif. Bruta (m2t/m2s)	Techo Máximo Edificable (m2t)	Densidad (viv/Ha)	Viviendas Máximas			
SURS-1	38.570	0,20	7.714	30,00	116	81	35	278
SURS-2	46.465	0,30	13.940	30,00	139	97	42	334
SURS-3	23.900	0,20	4.780	30,00	72	50	22	173
SURS.T-1	28.230	0,20	5.646	30,00	85	82		197
SURS.T-2	55.166	0,25	13.792	30,00	180	126	54	432
SURS.T-3	26.974	0,45	12.138	50,00	134	94	40	322
SUNC-1	5.600	0,40	2.240		23		23	55
SUNC-2	1.816				40	28	12	96
SUNC-3	3.300				36	25	11	86
SUNC-4	8.600	0,35	3.010		30	21	9	72
SUNC-5	8.869	0,20	1.774					
SUNC.T-1	34.260	0,20	6.852	20,00	69	69		166
SUNC.T-2	16.025	0,50	8.013	75,00	121	121		290
<b>TOTALES CRECIMIENTOS</b>					<b>1.044</b>	<b>794</b>	<b>247</b>	<b>2.501</b>
<b>CENSO 2008</b>								<b>6.144</b>
<b>TOTAL HABITANTES</b>								<b>8.645</b>
<b>Reserva mínima de áreas libres m2</b>								<b>43.223</b>

En los sectores de SUNC se ha aplicado para el cálculo un ratio de 1 viv. por cada 100m2t ó en base a la ordenanza de aplicación cuando no hay edificabilidad máxima fijada

A cada vivienda se le ha aplicado un ratio de 2,4 habitantes según la Orden de 29 de septiembre de 2008.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALGARROBO  
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO**

**ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
TEXTO REFUNDIDO**



## ÍNDICE

CAPÍTULO 1 .....	1
SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA .....	1
Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA. ....	1
Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.....	1
CAPÍTULO 2 .....	2
SOBRE LA VIGENCIA, LA DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL. ....	2
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....	2
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.....	2
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	3
CAPÍTULO 3 .....	5
SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO .....	5
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio .....	5
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural .....	5
Artículo 8. Clasificación y categorías del suelo. (OE).....	5
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE) .....	6
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).....	7
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores de suelo urbanizable. (OE) .....	7
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable. (OE) .....	8
Artículo 13. Elementos y espacios de especial protección. (OE).....	8
Artículo 14. Suelo no urbanizable de especial protección. (OE) .....	9
Artículo 15. Formación de nuevos asentamientos. (OE).....	9
Artículo 16. Determinaciones de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal. (OE) .....	9
CAPÍTULO 4 .....	10
SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	10
Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución. ....	10
CAPÍTULO 5 .....	11
SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	11
Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural. ....	11
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	12
PRIMERA .....	12
Alcance del planeamiento Aprobado .....	12
SEGUNDA.....	12
Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA .....	12
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.....	13
UNICA.....	13
Determinaciones de la Normativa Urbanística del planeamiento general vigente afectadas por la Adaptación Parcial.....	13

El presente Anexo, en cumplimiento de lo especificado en el art. 6.b) del Decreto 11/2008 de 22 de Enero, refleja las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, reflejando las modificaciones necesarias introducidas en la Normativa Urbanística.

## **CAPÍTULO 1**

### ***SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA***

#### **Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.**

1. El contenido y alcance de este documento de Adaptación Parcial se establece en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 3 del 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.
2. El fin de la Adaptación Parcial es el adecuar el conjunto de las *determinaciones de carácter estructural* de la figura de planeamiento general en vigor, a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. El término municipal de Algarrobo está dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Territorio Costa del Sol Oriental-Axarquía, aprobado por D.147/2006 de 18 de Julio.

#### **Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.**

1. Según el artículo 6 del Decreto 11/2008 esta Adaptación Parcial da como resultado un documento omnicomprendivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal y contiene la siguiente documentación:
  1. Memoria Justificativa
  2. Anexos a la Memoria
  3. Anexo a las Normas Urbanísticas
  4. Planimetría

## **CAPÍTULO 2**

### ***SOBRE LA VIGENCIA, LA DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.***

#### **Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.**

1. El planeamiento general vigente del municipio está integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, aprobadas definitivamente. Dicho documento a partir de esta adaptación se denomina Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de lo dispuesto por la Disposición transitoria cuarta de la LOUA.
2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente y el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.
3. La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo recogido en el Artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda. En virtud de la cual, con la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general vigente, se podrán aprobar modificaciones de planeamiento general, aún cuando estas afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos. Estas innovaciones se realizarán de acuerdo con la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008 y los artículos 36 y 38 de la LOUA.
4. Según este art. 35.1, salvo otras consideraciones, *“Los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida”*.

#### **Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.**

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de este Anexo, conservarán como vigentes el conjunto de sus determinaciones hasta el momento en que se produzca la revisión o adaptación total del documento a la LOUA. Todo ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará en base al artículo 5 de este Anexo y a la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial.
2. La documentación de la presente Adaptación Parcial se considerará integrada como un anexo al conjunto de documentos que conforman el instrumento de planeamiento general vigente la Revisión de las NN.SS del término municipal de Algarrobo compuesto por:
  - a) Memoria General
  - b) Normas Urbanísticas
  - c) Planos y demás documentación gráfica

3. La documentación del planeamiento general del municipio de Algarrobo queda definida por:

- a) Memoria general: constituida por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial y la Memoria del planeamiento general vigente, en la medida en que esta no contradiga a la Memoria Justificativa.
- b) Normativa Urbanística: constituida por el presente anexo a las Normas Urbanísticas y las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente, siempre que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por la legislación vigente o contradigan el presente documento de Adaptación. Se integran aquí las fichas urbanísticas de planeamiento y gestión del Anexo 2 de la memoria de esta adaptación que sustituyen a las existentes en la Memoria del planeamiento vigente.
- c) Planos:

Planos del Planeamiento vigente: todos los planos de información propiamente dichos del planeamiento vigente del nº 1 al 5, los planos de Calificación 1/2.000 numerados con el 7 y los planos de Alineaciones y Alturas 10.1 y Actuaciones Aisladas 10.2

Planos de la Adaptación: constituidos por los planos denominados Planeamiento Vigente y los planos denominados de Adaptación a la LOUA.

## **Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

1. La interpretación del planeamiento general vigente parcialmente adaptado a la LOUA corresponde al Ayuntamiento de Algarrobo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Administración Autónoma y las jurisdicciones competentes en materia urbanística.

2. Los distintos documentos del planeamiento general vigente y de la adaptación parcial a la LOUA integran una unidad, cuyas determinaciones deben aplicarse en razón a los contenidos, finalidad y objetivos expuestos en la Memoria.

3. En caso de contradicción entre los diferentes documentos prevalecerán:

-Las determinaciones de las memorias sobre los planos.

-Las determinaciones de la normativa urbanística relativas a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo sobre los restantes documentos.

-Las determinaciones de los planos de calificación y ordenación, en particular los de menor escala sobre los de mayor escala, atendiendo a su precisión.

-Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En base a los art. 3 y 4 del Decreto 11/2008 donde quedan fijados los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento por adaptar que deban ser ajustadas a la legislación vigente, el contenido de los documentos de la adaptación parcial en concreto los capítulos 3 a 5 de esta Normativa, prevalecerán sobre los correspondientes del planeamiento vigente, en el mismo orden de prelación establecido en el artículo anterior.

## **CAPÍTULO 3**

### ***SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.***

#### **Artículo 6. Ordenación estructural del municipio**

1. La ordenación estructural de la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente, define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma.
2. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos, no quedando alterada por la presente adaptación y siendo competencia municipal.
3. Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de las determinaciones de los art. 3 y 9 de la LOUA.

#### **Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural**

1. La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, según se establecen en el art. 10 de la LOUA y reflejada en los planos de esta Adaptación Parcial y en su Normativa Urbanística.
2. Los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan en los correspondientes artículos con las siglas "(OE)".

#### **Artículo 8. Clasificación y categorías del suelo. (OE)**

1. La clasificación y categorización del suelo se rige según el art. 44 y siguientes de la LOUA, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categoría de los mismos.
2. Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo siguiendo el siguiente esquema:

<b>NNSS</b>	<b>Adaptación Parcial</b>
Suelo Urbano	Suelo urbano consolidado
	Suelo urbano no consolidado
Suelo Apto para urbanizar	Suelo urbanizable sectorizado
Suelo No Urbanizable	Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial urbanística
	Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Estas clasificaciones se han realizado siguiendo los parámetros recogidos en la Memoria Justificativa.

### **Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)**

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA en su art. 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas de la Vivienda Protegida y el Suelo, y de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

El coeficiente de homogeneización fijado para viviendas libres y de protección es 1, para ambas.

Su aplicación se define en la memoria justificativa, en las fichas del anexo 2 y quedan reflejadas en le siguiente cuadro:

<b>Listado de sectores de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con reserva de Vivienda Protegida</b>					
SECTOR	SUPERFICIE Sup. (m2)	EDIFICABILIDAD		USO	Reseva V.P.
		Indice de Edif. Bruta (m2t/m2s)	Techo Máximo Edificable (m2t)		
SURS-1	38.570	0,20	7.714	Residencial	30% techo residencial
SURS-2	46.465	0,30	13.940	Residencial	30% techo residencial
SURS-3	23.900	0,20	4.780	Residencial	30% techo residencial
SURS.T-1	28.230	0,20	5.646	Residencial	P.P. con A.I. antes 20/01/2007
SURS.T-2	55.166	0,25	13.792	Residencial	30% techo residencial
SURS.T-3	26.974	0,45	12.138	Residencial	30% techo residencial
SUNC-1	5.600	0,40	2.240	Residencial	30% techo residencial
SUNC-2	1.816			Residencial	30% techo residencial
SUNC-3	3.300			Residencial	30% techo residencial
SUNC-4	8.600	0,35	3.010	Residencial	30% techo residencial
SUNC-5	8.869	0,20	1.774	Terciario	30% techo residencial

SUNC.T-1	34.260	0,20	6.852	Residencial	P.E.R.I. con A.D
SUNC.T-2	16.025	0,50	8.013	Residencial	P.R. con A.D

## Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que estén, según el art. 10 de la LOUA, “*constituídos por la red básica de reserva de terreno y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo*”.

Los Sistemas Generales son los reflejados en el punto 1.3.3 de la memoria y el plano 3.3 SISTEMAS GENERALES, de la planimetría. En cuanto a los estándares de zonas verdes se cumple con lo establecido por la Ley, con un ratio de 17 m<sup>2</sup>s/hab.

Dentro de los Sistemas Generales del municipio, se consideran de incidencia o interés regional la autovía A-7, y la carretera A-7206.

Se han tenido en cuenta además, los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su art. 3.

## Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores de suelo urbanizable. (OE)

1. Los usos globales se definen coherencia con el modelo establecido en la LOUA en su art. 17 que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial. La calificación por usos se aplicará tanto al suelo urbano consolidado como al urbanizable.

2. En cuanto a las edificabilidades y densidades, dentro del suelo urbano consolidado, se mantendrán las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, definidas en las dos áreas homogéneas del casco y la costa, tal y como se recoge en el art. 9 de la LOUA.

En el suelo urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en el art. 10 de la LOUA y las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005 y el Decreto 11/2008.

Se han adaptado las distintas definiciones de los usos globales según lo recogido en el siguiente esquema:

NNSS	Adaptación Parcial
Residencial	Residencial
Terciario	Terciario
Industrial	Industrial

Las densidades y edificabilidades globales se mantienen en las tipologías consolidadas, en las áreas homogéneas y en todos los sectores desarrollados, según el planeamiento de desarrollo aprobado y en las fichas de Unidades de Ejecución y sectores no desarrollados de las NN.SS, del Anexo 2 de la Memoria y se reflejan en el siguiente cuadro:

AREA O SECTOR	INDICE DE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	DENSIDAD viv./ha	USO
AREA INTERIOR	1	88	RESIDENCIAL
AREA LITORAL	1	72	RESIDENCIAL
AREA INDUSTRIAL	0.60	-	INDUSTRIAL
SURS-1	0.20	30	RESIDENCIAL
SURS-2	0.30	30	RESIDENCIAL
SURS-3	0.20	30	RESIDENCIAL
SURS.T-1	0.20	30	RESIDENCIAL
SURS.T-2	0.25	30	RESIDENCIAL
SURS.T-3	0.45	50	RESIDENCIAL

## **Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable. (OE)**

La adaptación parcial determina que cada uno de los sectores de suelo urbanizable constituye un área de reparto independiente, de tal manera que el aprovechamiento medio de los sectores coincidirá con su edificabilidad, ya que las NN. SS no fijaban ningún área de reparto, ni había establecido ningún aprovechamiento tipo, ni se han modificado densidades o edificabilidades en base al artículo 3. b) del Decreto 11/2008.

En cualquier caso el aprovechamiento tipo pasa a denominarse aprovechamiento medio.

## **Artículo 13. Elementos y espacios de especial protección. (OE)**

La presente adaptación parcial no introduce en el planeamiento general vigente nuevos espacios, ámbitos o elementos que por su singular valor arquitectónico histórico o cultural, hayan sido declarados de especial protección con carácter sobrevenido a dicho planeamiento. A estos efectos se consideran elementos de especial protección los identificados en los planos y normas urbanísticas del planeamiento general vigente, que deberán cumplir con la ley 14/2007 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Los BIC declarados de la torres vigías Torre Derecha y Torre Ladeada, por Decreto de 22 de abril de 1949 deberán cumplir, con un entorno de protección que estará constituido por las parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 metros, según la disposición adicional cuarta de la LPHA

#### **Artículo 14. Suelo no urbanizable de especial protección. (OE)**

El suelo no urbanizable de especial protección estará sujeto a las determinaciones que se prevean en este planeamiento general para las distintas categorías y a las limitaciones que con carácter superior general establece la LOUA en su Título I, Capítulo V y en el artículo 52 de la misma.

Las actuaciones en el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística: Huertas tradicionales (Ht) y Parque Agrícola “la Mayora” (PA), se le aplicarán las condiciones específicas de la Normativa Urbanística para este tipo de suelo, descritas en el art. 229 y 233 respectivamente., así como la normativa sectorial actualmente en vigor Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. en la medida en que así lo establezcan sus determinaciones.

#### **Artículo 15. Formación de nuevos asentamientos. (OE)**

En todo el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el art. 52.6 de la LOUA para la no formación de nuevos asentamientos residenciales que puedan dar lugar a núcleos de población en dichos suelos.

#### **Artículo 16. Determinaciones de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal. (OE)**

Según se establece en el Decreto 11/2008 se determina de forma expresa, en su artículo 3.3.e) y f) que la Adaptación Parcial no puede prever nuevas infraestructuras, servicios dotaciones o equipamientos; ni cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por el Planeamiento Vigente.

De este modo las determinaciones que corresponden al Documento de Adaptación Parcial en relación con esta materia (tráfico, aparcamiento, transporte público...) se limitan a la descripción de la situación actual o de la previsiones realizadas en el planeamiento vigente, al carecer de dicho Documento de atribuciones para establecer nuevas determinaciones urbanísticas.

## **CAPÍTULO 4**

### ***SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN***

**Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.**

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable y de los suelos clasificados como Urbanos no Consolidados, sometidos a Unidades de Ejecución, se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del decreto 11/2008.

## **CAPÍTULO 5**

### ***SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL***

#### **Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural.**

La programación y gestión de la ordenación estructural, en virtud del artículo 10 de la LOUA y del artículo 3.g) del Decreto 11/2008, se ajustarán a las determinaciones del planeamiento general vigente, y a lo contemplado en las fichas del Anexo 2 de la memoria de esta Adaptación Parcial.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### ***PRIMERA***

#### **Alcance del planeamiento Aprobado**

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de las vigentes NN.SS. del municipio, a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y el artículo 3 del Decreto 11/2008.

### ***SEGUNDA***

#### **Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA**

Mientras no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA o se sustituya por un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística; en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigente, se aplicarán las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la LOUA, así como los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 donde se fijan los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que deban ser adaptadas a la legislación vigente.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

### UNICA

#### **Determinaciones de la Normativa Urbanística del planeamiento general vigente afectadas por la Adaptación Parcial**

1. Determinaciones de carácter general relativa a terminología y referencias a la legislación urbanística y sectorial, en el articulado que resultan inadecuadas tras la adaptación parcial:

- Las referencias a “Revisión de Normas Subsidiarias” o “Normas Subsidiarias” quedan sustituidas por “Adaptación Parcial del planeamiento general vigente”.
- Las referencias a “suelos aptos para urbanizar” quedan sustituidas por “suelos urbanizables sectorizados”
- Las referencias en todos los artículos a la legislación urbanística anterior a la LOUA quedan derogadas y sustituidas por las determinaciones correspondientes de esta Ley.
- Igualmente en lo referente a la Ley del Suelo estatal, se estará a lo dispuesto en el TR de la Ley 8/2007, RDL 2/2008.
- Las referencias, citas y normas derivadas de la legislación y/o normativa específica actualmente derogada, relacionada con materias sectoriales, queda sin efecto. La legislación y/o normativa específica que actualmente haya sustituido a la anterior en cada materia sectorial será directamente aplicable en la medida que así lo establezcan sus determinaciones.

2. Artículos de la Normativa Urbanística de las vigentes NN.SS. que se ven modificados por la adaptación parcial:

- Título I. Capítulo 1.

Artículos 1 al 7: sustituidos por los contenidos en esta Normativa Urbanística.

- Título IV. Capítulo 10.

Artículo 197: el punto d) queda como sigue:

d) Fijación de los estándares y superficies propias de dotaciones y servicios, así como la reserva para vivienda protegida.

- Título V. Capítulo 1.

Artículo 215: el punto d) queda como sigue:

d) Fijación de los estándares y superficies propias de dotaciones y servicios, así como la reserva para vivienda protegida.

- Título VI. Capítulo 1.

Artículo 224: queda como sigue:

El suelo no urbanizable se agrupa en las siguientes categorías:

- Especialmente Protegido por planificación territorial o urbanística: Huertas tradicionales (Ht) y Parque Agrícola "la Mayora" (PA). y se le aplicarán las condiciones específicas para este tipo de suelo del art. 229 y 233 respectivamente.
- De carácter Natural o rural: Áreas abancaladas de regadío (Ab), Áreas de secano (As) y Áreas de influencia de carretera (Ic). ). y se le aplicarán las condiciones específicas para este tipo de suelo del art. 230, 231 y 232 respectivamente.

- Título VI. Capítulo 2. Capítulo 3. Capítulo 4

Todos los artículos de estos capítulos, salvo los derogados, mantendrán su vigencia en tanto no contradigan o alteren lo dispuesto en el artículo 224 de esta Normativa.

Se derogan los artículos siguientes: Artículo 242, Artículo 243 y Artículo 248

- Disposiciones transitorias

Quedan derogadas todas

Málaga, Octubre 2009

Fdo: Juan F. Martín Malo  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Miriam Rein Lorenzale  
Arquitecta