

**SUELO URBANO CONSOLIDADO UC** | **DEPOSITO ABASTECIMIENTO SAN JOSÉ - ÁREA POZUELO**

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m <sup>2</sup> s)	12,078

<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública

<b>OBJETIVOS</b>
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública destinado a dotación existente de infraestructuras de carácter territorial, que contiene dos depósitos edificados (San José I y San José II), un punto de tratamiento por cada depósito y dos pozos de captación de aguas subterráneas. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga forma parte de la Red de abastecimiento de agua de la red existente. Se delimita la infraestructura existente de depósitos de distribución (D) del Pozuelo. En dicho suelo se sitúan captaciones de aguas subterráneas.</p>

<b>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adscripción al suelo urbano consolidado UC, rodeado del sistema general de equipamiento comunitario público del recinto ferial y la zona deportiva del Pozuelo.</li> <li>- Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa.</li> <li>- Deberá destinarse el suelo de los depósitos existentes a usos permitidos por su calificación con compatibilidad a la protección del acuífero subterráneo.</li> </ul>



**SUELO URBANO CONSOLIDADO UC**

**SUBSTACIÓN ELECTRICA MANANTIALES-ÁREA PINAR DE LOS MANANTIALES**

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m <sup>2</sup> s)	2.613
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública
<b>OBJETIVOS</b>	
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad privada destinado a dotación existente de infraestructuras de carácter territorial y reserva para ampliación. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga forma parte de la Red eléctrica de alta tensión y subestaciones de las infraestructuras energéticas. Se delimita la infraestructura existente conocida como Casilla del Viento, como la superficie destinada a la dotación que conecta a la línea aérea de alta tensión de 66 KV y que conectará a la subestación propuesta en la zona de La Cizaina en Málaga.</p>	
<b>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Descripción al suelo urbano consolidado UC.</li> <li>- Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa.</li> <li>- Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evolucionen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.</li> <li>- Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en el art. 125 BIS, apartados 1 al 4.</li> </ul>	



00167608

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA NURP-L**

**RESERVA PARA DEPÓSITO DE SUMINISTRO TERCIARIO - ÁREA LLANO AVEFRÍAS SIERRA DE TORREMOLINOS**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo no urbanizable de protección especial por legislación (NURP-L)
Superficie del sistema general (m <sup>2</sup> s)	7.438

ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
Usos globales:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública

**OBJETIVOS**

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a reserva para dotación de infraestructuras de carácter territorial. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga formará parte de suelo en el que se ejecutará depósito de reutilización (R) de la actuación propuesta de la Red para Reutilización EDAR para impulsión a para suministro a usos ocio-recreativos y riego de zonas verdes municipales (30), perteneciente al el sistema de saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales Costa del Sol Occidental.

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
-	Adscripción al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica NURP-L.
-	Redacción de un plan especial o un plan de actuación para el desarrollo del sistema general de infraestructuras.
-	Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa.
-	Alección por estar en Monte Público Sierra de Torremolinos, previa aprobación del planeamiento de desarrollo se precisará informe de la Consejería de Medio Ambiente para ocupación de monte de utilidad pública según la legislación forestal.
-	La elección de dicha infraestructura se realizará en el plazo que disponga el instrumento de desarrollo de las actuaciones de la Memoria Económica para las infraestructuras del ciclo integral del agua del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y en el instrumento de desarrollo de las actuaciones dispuestas en el Plan Hidrológico de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
-	Deberá destinarse el suelo de a usos permitido por su calificación con compatibilidad a la protección del acuífero subterráneo.
-	Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que eviten, al menos la avenida de 500 años de período de retorno sin producir daños.
-	Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en art. 123 BIS, apartados 1 al 4.



00167608

UC-01 (ED)

PGOU DE TORREVOLINOS

DOC. COMPLETO C/OTU 28/11/17

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA



### SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

### Actuación Calle Santos Arcángeles

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	5.588
Reserva mínima de vivienda protección pública	-
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza Tipología Edificación:	Manzana Cerrada (MC)
Altura máxima edificación:	B+3
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparación Económica)

<b>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</b>	
<p>Se propone la ordenación del entorno del Plaza del Cementerio, Santos Arcángeles, Plaza del Molino de la Bóveda y Plaza de la Iglesia de San Miguel, en busca de la recuperación y espolionamiento del entorno, como zona de reforma del núcleo histórico. Se califica el uso residencial con tipología de manzana cerrada (MC), con la reserva necesaria de aparcamientos indicada en las Disposiciones Urbanísticas para suelo urbano. Se establece una ordenación orientativa, siendo los viales que especifique el Estudio de Detalle correspondiente los definitivos a efectos de cesión y ejecución del sistema local viario y de los espacios calificados como áreas libres. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.</p> <p>La ordenación del Estudio de detalle que defina las alineaciones y volúmenes del ámbito, deberá respetar las siguientes premisas y afecciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afección de zonas de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3; AQ-1 "Casco Urbano", AQ-2 "Cueva de los Traveros de Torremolinos", AQ-9 "Cueva del Encanto", AQ-10 "Cueva Tapada", AQ-11 "Cueva Hostal Guadalupe", AQ-12 "Cortijo", AQ-13 "Lagarillo del Olmo", AQ-14 "Cueva del Olmo", afección de zona de arqueológica protección integral grado 1 (entorno BIC) AQ-26 "Torre de los Molinos", afección de zona de arqueológica protección integral grado 1 AQ-2 "Molino de la Bóveda"; y afección de zona de protección arquitectónica bien nº70 "Fuente" del antiguo Cuartel de Carabineros. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas.</li> <li>- Afección de lo dispuesto en la Normativa determinada por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.</li> <li>- Afección de la especie protegida según catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.</li> <li>- Establecer la conexión pública peatonal transversal a través del molino de la bóveda, hacia el camino de la playa y la longitudinal, en la medida que la topografía real del ámbito lo permita. El acondicionamiento del espacio urbano público se realizará procurando la integración con la trama de espacios libres y sus recorridos peatonales de conexión, de manera que favorezca la revitalización de la actividad en dichos espacios públicos.</li> <li>- Respetar sin ocultar, el desnivel que genera el fajó natural que el ámbito presenta, visible desde el paseo marítimo realizando un estudio de paisaje que justifique la actuación.</li> </ul>	

UC-02 (ED)

PGOU DE TORREMOLINOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LONIA DOC. COMPLETO CTUTU. 26/11/17

### SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

### Actuación La Carihuela

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	19.702
Reserva mínima de vivienda protección pública	-

<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza Tipología Edificación:	Manzana Cerrada (MC)
Altura máxima edificación:	B+2
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle
Sistema de actuación:	-

<b>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</b>	
<p>Se delimitan las manzanas del parcelario de esta zona singular en dos ámbitos discontinuos, afectadas por la zona de protección de uso de servidumbre del dominio público marítimo terrestre según lo determinado por el informe sectorial favorable de costas. El objetivo de esta delimitación del suelo urbano consolidado (UC) es que sea un ámbito de redacción de estudios de detalle (ED) de la parcela a materializar mediante su ordenanza de manzana cerrada MC, con respecto a la manzana de parcelario a la que pertenece del ámbito delimitado, en aplicación del apartado segundo de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, con respecto a la ordenación de volúmenes y alineaciones del frente marítimo de la zona de La Carihuela. El uso dominante residencial con tipología de edificación en manzana cerrada (MC) con desarrollo de usos compatibles en menor intensidad en planta baja de usos terciarios (hostelería y comercial) debe justificarse con respecto a esta afectación, por lo tanto, se estudiará la consolidación de la trama existente y se justificarán las alineaciones propuestas que deberán garantizar la integridad del Dominio Público Marítimo Terrestre DPMT, cumpliendo con los requisitos de homogeneización y alineación según el propio estudio de detalle y según la legislación de costas vigente.</p>	<p>Esta delimitación fue objeto de un estudio de detalle completo con expediente de referencia de la Administración del Estado PLAU112/29/0004-PLAU2/03, con resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, trasladada por la Jefatura del Área de Planeamiento Urbanístico el 02/06/2016, con "Consideraciones al respecto de autorizaciones de adecuación del espacio entre la zona de tránsito del dominio público marítimo terrestre y la edificación en la zona de servidumbre de protección de uso del paseo marítimo de la Carihuela" que se recogen en las Disposiciones Urbanísticas del PGOU, y que conforme a dicha resolución, se dio por desistida la solicitud inicialmente planteada por el Ayuntamiento de Torremolinos en relación al estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y alineaciones del frente marítimo de la zona de La Carihuela, desde la Plaza del Remo hasta la Calle Huera del Rincon, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, para los edificios afectados por la servidumbre de protección (aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía de 26/11/2012).</p>
<p>La redacción del Estudio de Detalle deberá justificar la delimitación del tramo o tramos de fachada marítima de acuerdo con las características físicas, morfológicas, topológicas y volumétricas de las edificaciones que los componen, con el fin de justificar de forma expresa todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria 3.ª de la Ley de</p>	

Costas. En todo caso, dicho Estudio de Detalle deberá recabar informe, de la Subdirección General del Dominio Público Marítimo Terrestre según lo dispuesto en los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

- Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacúen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.

- Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afectaciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en art. 123 BIS, apartados 1 al 3.




**SUELO URBANO CONSOLIDADO UC**      **Actuación Villa San Antonio**

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m2s)	1.555
Reserva mínima de vivienda protección pública	-
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza Tipología Edificación:	Manzana Cerrada (MC)
Altura máxima edificación:	B+3
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle (aprobado definitivamente)
Sistema de actuación:	-

**CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES**


- Se propone la ordenación de volúmenes y adaptación a desarrollar en suelo urbano consolidado (UC) en Solar Villa de San Antonio, según Estudio de Detalle definitivamente aprobado mediante acuerdo de Pleno Municipal de 30/03/2007, siendo vinculante todo lo determinado en este instrumento de planeamiento. Se califica con tipología de plurifamiliar evento ciudad jardín (C-4) en la superficie a edificar de 1.370,18 m2, con techo máximo de 1 m2/m2s, ocupación de 670,50 m2s (máxima 50%), con altura B+3 y con la reserva necesaria de aparcamientos indicada. Se deberá ceder y urbanizar, el sistema local viario.



### SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

### Cañada de los Cardos

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	160.985
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza:	Unifamiliar aislada (UAS-2)
Altura máxima edificación:	B+1
<b>CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Ejecución:	Proyecto de Urbanización de mejora de infraestructuras
Sistema de actuación:	Asistématica, contribución especial (cuota de zona AMU)
<b>ESTIMACIÓN ESTUDIO ECONÓMICO</b>	
Costes de urbanización de mejora urbana:	3.607.236 €
Reperusión sobre m <sup>2</sup> de techo (€/m <sup>2</sup> ):	68,74 €/m <sup>2</sup>


<p><b>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se determina una delimitación de suelo urbano consolidado en área de mejora urbana en la trama existente, completando la urbanización de la zona. Uso característico residencial en tipología unifamiliar aislada (UAS-2) que se encuentra en la misma zona. El área de mejora urbana delimitada con el objetivo de resolver un problema de servicio de infraestructuras deficiente, correspondiendo a la contribución económica de los propietarios de suelo.</li> <li>- Contribuir a la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.</li> <li>- Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones que prevea, localizándolas atendiendo a criterios de máxima accesibilidad y legibilidad territorial (se optará por posiciones referenciales fácilmente accesibles).</li> <li>- Delimitará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de la trama urbana. La solución que proponga el documento de ejecución para la mejora de la urbanización se regirá por los principios de economía (tanto de mantenimiento) y perdurabilidad.</li> <li>- La propiedad del suelo asumirá los costes de las infraestructuras de conexión de las redes interiores de la actuación a las exteriores generales, correspondiendo al proyecto de urbanización definir la solución técnica de dichas conexiones.</li> <li>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.</li> <li>- Afectado por cauce público que se ha perdido con la urbanización de los terrenos. Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y la zona inundable.</li> <li>- El PADAT establecerá las medidas de prevención y defensa frente a inundaciones, en su caso, que igualmente deberán ser informadas por la Administración Hidráulica.</li> </ul>	
--	---

00167608

### SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

### Pinar

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	283.600
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza:	Unifamiliar aislada (UAS-2)
Altura máxima edificación:	B+1
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Ejecución:	Proyecto de Urbanización de mejora de infraestructuras
Sistema de actuación:	Asistématica, contribución especial (cuota de zona AMU)
<b>ESTIMACIÓN ESTUDIO ECONÓMICO</b>	
Costes de urbanización de mejora urbana:	1.008.180 €
Repercusión sobre m <sup>2</sup> de techo (€/m <sup>2</sup> ):	8,85 €/m <sup>2</sup>

<b>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se determina una delimitación de suelo urbano consolidado en área de mejora urbana (AR) en la trama existente, completando la urbanización de la zona. Uso característico residencial en tipología unifamiliar aislada (UAS-2) que se encuentra en la misma zona. El área de mejora urbana delimitada con el objetivo de resolver un problema de servicio de infraestructuras deficiente, correspondiendo a la contribución económica de los propietarios de suelo.</li> <li>- Contribuir a la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.</li> <li>- Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones que prevea, localizándolas atendiendo a criterios de máxima accesibilidad y legibilidad territorial (se optará por posiciones referenciales fácilmente accesibles).</li> <li>- Delimitará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de la trama urbana. La solución que proponga el documento de ejecución para la mejora de la urbanización se registrará por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad.</li> <li>- La propiedad del suelo asumirá los costes de las infraestructuras de conexión de las redes interiores de la actuación a las exteriores generales, correspondiendo al proyecto de urbanización definir la solución técnica de dichas conexiones.</li> <li>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.</li> <li>- Afectado por la zona de policía del Arroyo de Ceuta.</li> <li>- El proyecto de mejora de infraestructuras debe incluir un estudio hidroológico-hidráulico que será sometido a informes de la Administración Hidráulica. Las actuaciones que se prevean que afecten a su zona de policía, deberán contar con la autorización previa de dicha Administración. Las obras se diseñarán de forma que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno son producir daños.</li> <li>- El IPADAT establecerá las medidas de prevención y defensa frente a inundaciones, en su caso, que deberán ser informadas por la Administración Hidráulica.</li> </ul>	

00167608



### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Clase y categoría de suelo	<b>Suelo urbano no consolidado (UNC)</b>		
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	8.809*		
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	1,00		
Superficie del sistema general adscrito (m <sup>2</sup> s)	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	2.643		
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha		
N.º Máximo viviendas	88		
Uso global:	Residencial		

#### CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS

	Superficie m <sup>2</sup> s	A. Medio		A. Subjetivo	
		Uas/m <sup>2</sup> s	Uas/m <sup>2</sup>	Uas 90%	Uas 10%
Ámbito sector UNC-01:	8.809,26	0,360000	3.171,33	2.854,20	317,13
SG adscrito parcialmente:	-	-	-	-	-

#### CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Se determina un sector urbano no consolidado de uso característico residencial, de tipología plurifamiliar Manzana cerrada (MC) necesario para completar y unir la trama urbana consolidada de la zona del Pinillo y de la Leala, completando así las comunicaciones entre ambas y con la ciudad consolidada.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Las parcelas de cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.
- Se deberá asumir la carga de urbanización del sistema local viario de uso público de conexión entre C/ La Leala Norte y C/Vicente Blanch Píot, que se encuentra afectado por el deslinde parcial de Monte Público, por lo que será necesaria la preceptiva tramitación y autorización del organismo competente. La citada conexión viaria, no es determinante para la viabilidad y desarrollo del sector, en caso de no ser autorizado.
- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUJA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en

cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.

- DPH
- El sector se encuentra afectado el su linde occidental por el Arroyo del Pedregal y por el Arroyo del Pinillo en su linde oriental.
- Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123.bis. Apartados 1, 2, 3 y 4 de las Disposiciones Urbanísticas.
- IVADAE
- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- CARRETERAS
- Afección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

(\*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### DETERMINACIONES POTESTATIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	6.500
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	1,00
Superficie del sistema general de sintonía (m <sup>2</sup> s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	1.950
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	65
Uso global:	Residencial

#### CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS

Superficie m <sup>2</sup> s	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo
6.500	Uas/m <sup>2</sup> s	Uas/m <sup>2</sup>	Uas 90%
0.360000	2.340	2.106	234
Ámbito sector UNC-1:			
SG adscrito parcialmente:			

### CONDICIONES PARTICULARES

- Sector de uso característico residencial con densidad de viviendas muy alta 100 viv/Ha y tipología plurifamiliar exenta de ordenación abierta (OA)
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector, aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones
- Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- ADIF
- Dominio Público de infraestructura ferroviaria; deberá considerarse las afecciones de la legislación sectorial con respecto a la situación de la edificación y las infraestructuras de la urbanización del sector.
- IVADAE
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>			
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)		
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	1.674		
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	1,00		
Superficie del sistema general adscrito (m <sup>2</sup> s)	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	502,20		
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha		
N.º Máximo viviendas	17		
Uso global:	Residencial		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Gestión directa (Suelo Municipal)		
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>			
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo
m <sup>2</sup> s	Uas/m <sup>2</sup> s	Uas	Uas 90%
1.674	0,360000	602,64	542,38
Ambito sector UNC-04-UE:			
SG adscrito:	-	-	-
<b>DETERMINACIONES POTESTATIVAS</b>			
Densidad de vivienda:			
Zonificación propuesta	m <sup>2</sup> suelo	coef. edif.	m <sup>2</sup> techo máx.
Residencial (MC)	625	1,674	1.674
Total lucrativo:	625	1,674	1.674
Áreas libres:	476		
Equipamientos:	573		
Viviario:	573		
Total cesiones:	849		
coef. uso			
aprov. Uas	602,64		
Uas 10%	60,26		
nº viv. máx			
17			

**CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES**

Se trata de un sector de suelo urbano no consolidado por ser un área de reforma interior (AR) con incremento de aprovechamiento y densidad de vivienda del suelo urbano. Uso característico residencial con tipología de plurifamiliar manzana cerrada (MC) en altura máxima B+3 que se encuentra en la zona, con una densidad media máxima de 100 viv/Ha. Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.


Sin perjuicio de los viados que especifique el Estudio de Detalle correspondiente, se deberá asumir en la estructura del mismo el trazado general de la **ordenación orientativa** propuesta, no obstante, deberá definirse además de la ordenación del volumen, alineaciones y rasantes, la ordenación del viario peatonal compatible con el paso rodado restringido de vehículos a los aparcamientos asignados a cada vivienda. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, incluidas la adaptación parcial de la urbanización de las áreas libres colindantes.

Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres y viario, 849 m<sup>2</sup> de suelo (según lo determinado en el artículo 17 LOUA), se deberá urbanizar el espacio cedido de manera que se amplíe la plaza Blas Infante y que se integre la nueva edificación con los espacios calificados de sistema de áreas libres locales colindantes y pueda revitalizarse la actividad urbana de la zona.

Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.

Se deberá cumplir, lo determinado en el artículo 123 (bis) apartado 1 y 2.

Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	4.016
Eficiencia del sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	0,66
Superficie del sistema general adscrito (m <sup>2</sup> s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública	-
Densidad de vivienda:	-
Uso global:	Turístico (H)

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN					
Programación para la ejecución:					
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:					
Sistema de actuación:					
CONDICIONES URBANÍSTICAS					
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento	
m <sup>2</sup> s	Uas/m <sup>2</sup> s	Uas	Uas 90%	Uas 10%	Uas
4.016	0,210359	844,80	760,32	84,48	-
Ámbito sector UNC-04-UE:					
SG adscrito:	-	-	-	-	-
DETERMINACIONES POTESTATIVAS					
Densidad de vivienda:					
Zonificación propuesta	m <sup>2</sup> suelo	coef. edif.	m <sup>2</sup> techo máx.	coef. uso	aprov. Uas nº viv. máx
Turístico hotelero (H)	1.200	2,20	2.640	0,32	844,80
Total Lucrativo:	1.200	-	2.640	-	844,80
Áreas libres:	2.816	-	-	-	-
Equipamientos:	-	-	-	-	-
Vario:	-	-	-	-	-
Total cesiones:	2.816				

**CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES**

- Se trata de un sector de área de reforma interior (AR) destinado a uso turístico (hotelero H), a fin de obtener el suelo y urbanizar el espacio público en la plaza Castillo del Inglés, incluyendo la construcción de un aparcamiento subterráneo en el espacio público. Altura máxima: B+5, habrá que justificar en el estudio de detalle del volumen edificable la ocupación de la edificación dentro de la parcela ordenada pormenorizadamente, así como sus separaciones a linderos. Se deberá asumir en la estructura del sector (AR) el trazado del sistema local viario de la ordenación orientativa propuesta, que de continuidad a la calle Castillo del Inglés con un tratamiento compatible con la calificación de las áreas libres y con el uso del subsuelo como aparcamiento de vehículos. Se realizará un estudio de las condiciones de medianería de la parcela calificada como H y sus colindantes en el estudio de Detalle.
- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres 2.816 m<sup>2</sup> de la plaza. Se ejecutará el acondicionamiento del sistema local de áreas libres, así como el aparcamiento de 100 plazas bajo rasante en plaza Castillo del Inglés que realizará la propiedad, cediendo al Ayuntamiento un mínimo de 25 plazas de aparcamiento ó el número de plazas correspondiente a la vabración, en el momento de la tramitación de la reparcelación, en compensación al 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayto del sector.
- Atención por zona de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3 AQ-1 "Casco Urbano" y protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Punta de Torremolinos", protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Castillo de Torremolinos", protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Huerta de los Vigías", protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Fabrica de los Álamos", según lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas.
- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
- IVADAE
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.





### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	77.127
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> )	0,55
Superficie del sistema general adscrito (m <sup>2</sup> s)	4.895,88 (SG-AL-09 parcialmente)
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	13.449
Densidad de vivienda:	55 viv/Ha
Nº máximo de viviendas	425
Uso global:	Residencial (R)

#### CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Dos años (2)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan parcial y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparación)		
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>			
Superficie m <sup>2</sup> s	A. Medio	A. Objetivo	A. Ayuntamiento
	Uas.10%	Uas.90%	Uas.10%
Ámbito sector UNC-16-AR:	77.127	51.106,27	45.995,64
SG-AL-09 adscrito parcialmente:	4.895,88	3.244,13	2.773,54
			308,17
			Uas. excess

#### CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Se determina un sector urbano no consolidado en unidad de ejecución (UE), como uso característico residencial con tipología de plurifamiliar exenta ciudad Jardín (CJ) que se encuentra en la zona, con una densidad media máxima de 35 viv/Ha. Este suelo estaba ya calificado en el planeamiento general vigente y su objetivo es completar la trama prevista en la zona de La Cizaña, pero calificando una gran superficie de sistema local de áreas libres acorde con las características naturales del espacio. Se ordenará una parcela privada de 7.500 m<sup>2</sup> con la edificación residencial unifamiliar con el techo edificado existente, protegida arquitectónicamente y calificada de área libre privada (ALP) circundantes.
- La ordenación propuesta es orientativa, debiendo definir el instrumento de desarrollo correspondiente la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
- Se realizará un estudio de tráfico para considerar la inclusión de vial de borde en el límite del término municipal con Málaga y en la ordenación de las áreas libres se deberá dar continuidad al itinerario desde los sectores colindantes hasta la línea de litoral. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, 43.168 m<sup>2</sup> de suelo (medición según ordenación propuesta) correspondientes a la gran zona verde litoral, conigua a los 7.900 m<sup>2</sup> de área libre privada de la edificación residencial unifamiliar existente.
- Los excesos resultantes del sector (UE) se destinarán a la obtención parcial (4.895,88 m<sup>2</sup>) del sistema general de área libre

- adscrito (SG-AL-08), sistema general que se redujo por resolución del deslinde de DPMT en 2.010. Se previene la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005. Se podrá tramitar la viabilidad del cambio de ubicación de la reserva de edificabilidad destinada a uso de vivienda protegida con respecto a lo indicado en el artículo 10 de la LOUA.
- Afección de zona de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3 AQ-1 "Casco Urbano", según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas. Afección parcial con protección arquitectónica bien nº72 "Casa de la Cizaña" (vigilancia), según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural en las Disposiciones Urbanísticas. En el desarrollo de cualquier actuación de urbanización compatible en el entorno delimitado de vigilancia será necesario el control sobre el bien catalogado.
- Según la afección por servidumbre aeronáutica (planos P-4.2. y P-4.3.), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora. No se consideran compatibles los nuevos usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en las zonas afectadas por las curvas isofónicas Leq día= 60 dB(A) y Leq noche=50 dB(A) del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En las zonas de uso residencial afectadas por ruidosa superficie edificada se deberá concentrar en su totalidad fuera de la huella sonora. Las construcciones que se encuentren dentro de la zona de afección de la huella acústica del aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB\_HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de emisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
- En la superficie afectada por zona de servidumbre de protección del DPMT, los usos permitidos estarán a lo dispuesto en el artículo 25 de Costas.
- Afección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



UNC-06 (UE-PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLOJA DOC. COMPLETO CTD01U 28/11/17

PGOU DE TORREVOLVOS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 25/02/2008-BOP Nº 99 - 23/05/2008	
PROYECTO REPARCELACION: ---	
PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 18/03/2008 BOP Nº 100 26/05/2008	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	60.988,09*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	231*
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,45
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	27.444,64
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m <sup>2</sup> )	8.036,35
NUMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR/JUNC
APOVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m <sup>2</sup> s)	0,449831
APOVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	
APOVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL SECTOR (parc. SG-AL-08 m <sup>2</sup> *)	4.688,95

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	59.550
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,45

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</li> <li>- Se deberá asumir la carga de urbanización de las áreas libres de cesión.</li> <li>- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.</li> </ul>	

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previo a la continuación del desarrollo urbanístico, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la innecesidad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inundabilidad, no afecten a terceros y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector.</li> <li>- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.</li> </ul> <p>CULTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia con sondeo" nº 29 "La Cizana" y nº 30 "Factoría de los Álamos".</li> </ul> <p>IVADA/E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constate la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.</li> <li>- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</li> </ul> <p>CARRETERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.</li> </ul> <p>COSTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberá evitar la formación de pantanillas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.</li> <li>- En la superficie afectada por zona de servidumbre de protección del DPMT, los usos permitidos estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas.</li> </ul> <p>(*) Los parámetros de la ordenación referidos al PPO aprobado, deberá adaptarse según lo regulado en el artículo 331.4 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p>	

OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERIODO (4 años)	Iniciativa privada (se propone compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - PLANEAMIENTO APROBADO -	

00167608



UNC-07 (UE-PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA L.O.M.A. PGOU DE TORREVORNOS DOC. COMPLETO.CIOTU.281187

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previo a la continuación del desarrollo urbanístico, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesenidad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inundabilidad, no afecten a terceros y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector.</li> <li>- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.</li> </ul> <p>CULTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de Vigilancia con sondeo" nº 29 "La Cizana" y las "Protecciones Integrales arqueológicas nº 31 "Temas de los Álamos" y nº 32 "Hornos y edificio Industrial la Cizana"</li> </ul> <p>IVADA/E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que conste la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.</li> <li>- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</li> </ul> <p>CARRETERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.</li> </ul> <p>COSTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.</li> <li>- En la superficie afectada por zona de servidumbre de protección del DPMT, los usos permitidos estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas.</li> </ul> <p>(*) La ordenación referida al PPO aprobado, deberá adaptarse según lo regulado en el artículo 331.4 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los Inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p>	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERIODO (4 años)	Iniciativa privada (compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL (AD)	Proyecto de urbanización (AD)
ORDENACIÓN PORMENORIZADA - PLANEAMIENTO APROBADO -	



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 28/12/2000 - BOP Nº CPOTU SESION 3/03 28/03/2003</p> <p>PROYECTO REPARCELACIÓN: AD DECRETO ALCALDIA 19/04/2007 BOP Nº 107 04/06/2007</p> <p>PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 14/12/2007 BOP Nº 251 31/12/2007</p> <p>RECEPCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN:</p>	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	114.838,37
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	436
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,45
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	51.667,00
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m <sup>2</sup> )	15.500,1
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR/JUNC
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m <sup>2</sup> s)	0,449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%/Ua)	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%/Ua)	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL SECTOR (parc. SG-AL-08 m <sup>3</sup> *)	9.887,32
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	107.229
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,45
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	436
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	51.667,00
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m <sup>2</sup> )	15.500,1
CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</li> <li>- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de aparcamiento.</li> <li>- Se adecuará el desarrollo y ejecución del sector a los condicionantes determinados por elementos protegidos arqueológicamente, considerando en cualquier caso su integración.</li> <li>- Se efectuará el paso para enlazar zonas del sector, sobre la vía del ferrocarril conforme a la normativa técnica vigente.</li> </ul>	

00167608



<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)		
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	2.830 (más 2.828,41 m <sup>2</sup> de carga externa)		
Superficie del sistema general edificado (m <sup>2</sup> s)	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública	-		
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>			
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>			
Uso global:	Residencial (R)		
Eficiencia sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> l):	0,88		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle (AD) y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>			
Superficie m <sup>2</sup> s	A. Medio	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento
2.830	1.005.556	2.845,72	2.561,15
			284,57
[*] deberá cumplirse lo determinado en estudio de detalle aprobado)			
<b>DETERMINACIONES POTESTATIVAS</b>			
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha		
Zonificación propuesta	m <sup>2</sup> suelo	coef. edif.	m <sup>2</sup> techo máx.
Residencial plurifamiliar exento (CJ-4):	2.496,25	1,00	2.496,25
<b>Total lucrativo:</b>	<b>2.496,25</b>		<b>2.496,25*</b>
Áreas libres (externas):	(2.828,41)		
Equipamientos:	-		
Viaro:	333,75		
<b>Total cesiones:</b>	<b>333,75</b>		

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
-	Sector de uso característico residencial con densidad de viviendas muy alta 100 viv/ha, desarrollado mediante la ordenanza residencial con tipología de vivienda ciudad jardín (CJ-4) con B-3+A y según Estudio de Detalle "Cañada del Paraíso", en desarrollo del PGOU-96, aprobado definitivamente con fecha 28/06/2006. Se delimitó en planeamiento aprobado una parcela de superficie bruta 5.698,41 m <sup>2</sup> , distinguiendo 2.830 m <sup>2</sup> de sector urbanístico y 2.828,41 m <sup>2</sup> de superficie de suelo destinado a área libre que se deberá acondicionar como carga externa.
-	Se deberá asumir la carga de urbanización de los 4.486 m <sup>2</sup> de áreas libres municipales incluidos en el sector.
-	Se determinó la cesión y urbanización de 333,75 m <sup>2</sup> de superficie destinada a sistema local viario y los 533,00 m <sup>2</sup> calificados de sistema local viario de registro del sector. Se determina como carga externa la urbanización tanto del total del suelo calificado de viario, como del suelo calificado de área libre.
-	Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123.bis. Apartados 1, 2, y 3 de las Disposiciones Urbanísticas.
-	Se deberán desarrollar, según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación, al cambio climático.





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	20.200
Superficie del sistema general adscrito (m <sup>2</sup> s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Uso global:	Turístico (T)
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	0,69
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)

CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie	A. Medio	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento
m <sup>2</sup> s	Uas/m <sup>2</sup> s	Uas/m <sup>2</sup>	Uas 10%
20.200	0,20516	4.454,40	445,44

DETERMINACIONES POTESTATIVAS						
Densidad de vivienda:						
Zonificación propuesta	m <sup>2</sup> suelo	coef. edif.	m <sup>2</sup> techo máx.	coef. uso	aprov. Uas	nº viv. máx
Uso turístico hotelero (H)	5.800*	2,40	13.920*	0,32	4.454,40	-
<b>Total licitativo:</b>	<b>5.800*</b>		<b>13.920*</b>		<b>4.454,40</b>	
Áreas libres:						
Equipamientos:	14.400					
Varios:	-					
<b>Total cesiones:</b>	<b>14.400</b>					

CONDICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se trata de un sector de uso turístico hotelero (H), que no se ha desarrollado en los años de vigencia del PGOU-96 y por tanto se delimita nuevamente, con las mismas determinaciones y obligaciones.</li> <li>- Con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</li> <li>- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de equipamiento deportivo (E) 14.400 m<sup>2</sup> de suelo.</li> <li>- Se deberá desarrollar según lo dispuesto en las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU y lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</li> </ul>	<p><b>AFECCIONES INFORME AGUAS</b></p> <p>Sector afectado por la inundabilidad del Arroyo Ceuta. La práctica totalidad del sector es terreno unundable conforme al Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años).</p> <p>La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. Su viabilidad dependerá de las actuaciones de recuperación del DPH del arroyo de Ceuta y de las actuaciones de defensa que se definan para evitar los riesgos de inundación.</p> <p>El PADAT incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable, y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración.</p> <p>En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatibles que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).</p>



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)					
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	12.702					
Superficie del sistema general (adscrio) (m <sup>2</sup> s)	-					
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	3.810,60					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>						
Uso global:	Residencial de protección pública (RP)					
Eficiencia sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	1,00					
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>						
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)					
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización					
Sistema de actuación:	Gestión directa (Suelo Municipal)					
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>						
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento		
m <sup>2</sup> s	Uas	Uas	Uas	Uas		
12.702	0.360000	4.572,72	4.115,45	457,27		
Ambito sector UNC-04-UE:						
SG adscrio:						
<b>DETERMINACIONES POTESTATIVAS</b>						
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha					
Zonificación propuesta	m <sup>2</sup> suelo	coef. edif.	m <sup>2</sup> techo máx.	coef. uso	aprov. Uas	n <sup>o</sup> viv. máx
Residencial manzana cerrada (MC):	1.800	-	12.702	0,36	4.572,72	127
Total Lucrativo:	1.800		12.702		4.572,72	127
Áreas libres:	10.528					
Equipamientos:	-					
Vario:	-					
Total cesiones:	10.528					

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
-	Se trata de un sector a desarrollar como unidad de ejecución (UE), con uso residencial a desarrollar con tipología plurifamiliar manzana cerrada (MC) que se encuentra en la zona con una densidad alta (100 viv/Ha Se preveerá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial (3810,60 m <sup>2</sup> ). La altura máxima será B+6; habrá que justificar en el Estudio de detalle del volumen edificable, la ocupación de la edificación dentro de la parcela ordenada pormenorizadamente, así como sus separaciones a linderos. Se proyectará la urbanización de las áreas libres delimitadas, con atención al acceso desde calle Ecuador y la rehabilitación del paseo peatonal hasta el trazado paralelo a la antigua circunvalación y la calle Manuel Reyes Otero. Se acondicionarán estas áreas libres con la existente colindante en calle Ecuador.
-	La ordenación propuesta es orientativa, debiendo definir el instrumento de desarrollo correspondiente la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
-	Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que componen su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
-	Se preveerá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
-	Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres 10.528 m <sup>2</sup> de suelo (medición según ordenación propuesta).
-	Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
-	Por estar afectado por la zona de policía del arroyo Manantial y subcuenca, actualmente embovedados bajo la Avenida de la Libertad, se deberá comprobar la capacidad de evacuación del canal embovedado. Cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123 bis, apartados 1, 2 y 3, de las Disposiciones Urbanísticas.
-	Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	3.463
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	1,20
Superficie del sistema general (edificado (m <sup>2</sup> s))	-
Reserva mínima de vivienda protección pública	1.246,68
Densidad de vivienda:	120 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	42
Uso global:	Residencial (R)

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		
CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie m <sup>2</sup> s	A. Medio	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento
3.463	Uas/m <sup>2</sup> s	Uas 90%	Uas 10%
	1,20	3.740,04	415,56
Ambio sector UNC-04-UE:			
(*se determina el techo edificable con referencia al anterior PGOU)			

### CONDICIONES PARTICULARES

- Se trata de un sector de uso residencial a desarrollar como unidad de ejecución (UE), con tipología plurifamiliar exenta de ordenación abierta (OA) que se encuentra en la zona con una densidad media máxima de 120 viv/Ha, con el fin de conformar la esquina de calle Bergantes y calle Cruz. Se determina que el volumen resultante de la aplicación de las condiciones urbanísticas deberá ser una edificación singular, dado el emplazamiento significativo y como próxima imagen de referencia en la escena urbana del municipio.
- Habrá que justificar en el Estudio de Detalle del volumen edificable la ocupación de la edificación dentro de la parcela ordenándola pomorritizadamente, así como sus separaciones a linderos.
- Con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
- Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.1 de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones d e la Ley 13/2005. Se podrá tramitar la viabilidad del cambio de ubicación de la reserva de edificabilidad destinada a uso de vivienda protegida con respecto a lo indicado en el artículo 10 de la LOUA.
- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
- Existiendo un procedimiento judicial en relación al inmueble con referencia catastral 5949704UF6554ND001DZ, en caso que resulte necesario el retorno de la instalación preexistente, dicho inmueble quedará fuera de la unidad de ejecución y el aprovechamiento y uso que le correspondiera será el fijado en resolución judicial.
- Por estar afectado por la zona de policía del arroyo de los Manantiales, actualmente embovedado. Se deberá comprobar la capacidad de evacuación del canal embovedado. Cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123.bis, apartados 1, 2, y 3 de las Disposiciones Urbanísticas.
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



- El planeamiento de desarrollo incorporará el Estudio Acústico de detalle, así como las medidas protectoras y correctoras correspondientes.

- Afección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

- Se deberá desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

**AFECCIONES INFORME AGUAS**

Sector incluido en el Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años). La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector.

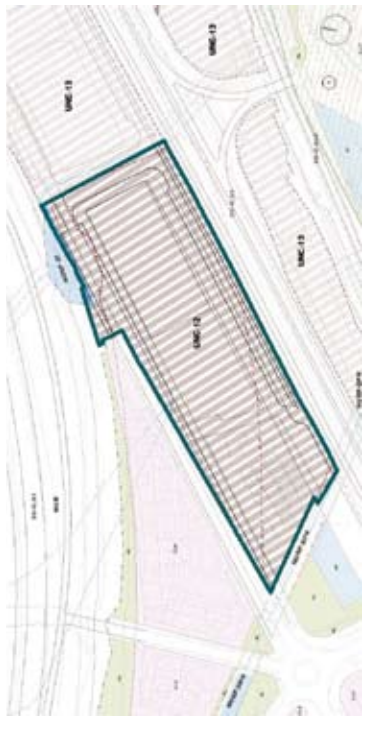
El instrumento de desarrollo del sector, o el PADAT en su caso, incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable, y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzarse la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa realización de las medidas propuestas.

En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatibles que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).

Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y a la zona inundable.

Las actuaciones que se realicen en la zona de policía precisarán autorización de la Administración Hidráulica.

(\*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	16.454*
Eficiencia del sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> )	1,00
Superficie del sistema general de alcantarillado (m <sup>2</sup> s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	4.936,20
Densidad de vivienda:	75 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	123
Uso global:	Residencial

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>			
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo
m <sup>2</sup> s	Uas m <sup>2</sup> s	Uas	Uas 10%
16.454	1.140.000	18.757,31	16.881,58
Ambito sector UNC-04-UE: 1.875,73			
(*Se formularán las condiciones potestativas en la ordenación pormenorizada diferida excepto el techo edificable determinado)			

**CONDICIONES PARTICULARES**

- Se propone mediante los tres sectores de suelo urbano no consolidado en la Avenida Fraga Iribarne de uso característico residencial, tipología plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ) y con densidad de viviendas alta 75 viv/ha, la regeneración y activación del eje de acceso desde Málaga al municipio.

- La alineación propuesta es orientativa, debiendo definirla el instrumento de desarrollo correspondiente en la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.

- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias, que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.

- Se proveya la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2006) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2006.

- Según la afección por servidumbre aeronáutica (párrafos P.4.2 y P.4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

00167608



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m <sup>2s</sup> )	28.843*
Eficiencia del sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2s</sup> )	1,00
Superficie del sistema general (adsctio (m <sup>2s</sup> ))	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> )	8.652,90
Densidad de vivienda:	75 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	216
Uso global:	Residencial

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN				
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)			
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización			
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)			
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>				
Superficie m <sup>2s</sup>	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento
	Uas 90%	Uas 10%	Uas 10%	Uas 10%
Ambito sector UNC-04-UE:	28.843	1.140.000	32.667,84	29.401,06
(* se formularán las condiciones potenciales en la ordenación pormenorizada diferida excepto el techo edificable determinado)				

CONDICIONES PARTICULARES	
-	Se propone mediante los tres sectores de suelo urbano no consolidado en la Avenida Fraga Iribarne de uso característico residencial, tipología plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ) y con densidad de viviendas alta 75 viv/ha, la regeneración y activación del eje de acceso desde Málaga al municipio.
-	La alineación propuesta es orientativa, debiendo definirla el instrumento de desarrollo correspondiente en la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
-	Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres: equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento. En ese cumplimiento será obligatoria la cesión al Ayuntamiento en concepto de áreas libres 3.870 m <sup>2</sup> y 1.891 m <sup>2</sup> de suelo en concepto equipamiento, situados ambos entre la Avenida Manuel Fraga Iribarne y el Sistema General de Comunicaciones Ferroviario.
-	Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragará todas aquellas áreas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones

- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.

- Según la afectación por servidumbre aeronáutica (plano P.4.2 y P.4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

- El planeamiento de desarrollo incorporará el Estudio Acústico de detalle, así como las medidas protectoras y correctoras correspondientes.

- Afectación por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

- Se deberá desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

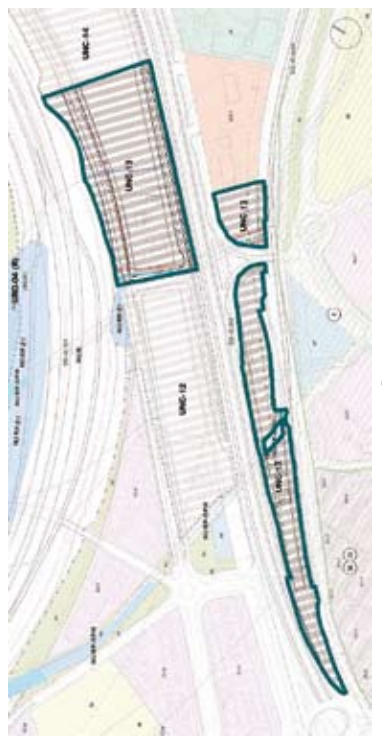
**AFECCIONES INFORME AGUAS**

Sector incluido en el Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el período de retorno de 500 años (T=500 años). La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector.

El instrumento de desarrollo del sector, o el PADAT en su caso, incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzarse la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa realización de las medidas propuestas.

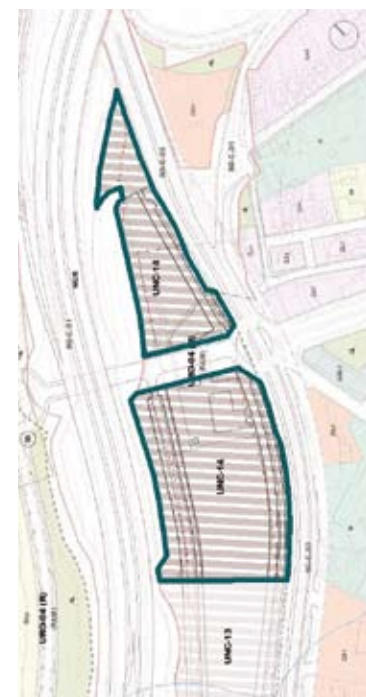
En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatible que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).

(\* ) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las atenciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
<b>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</b>	
Clase y categoría de suelo	<b>Suelo urbano no consolidado (UNC)</b>
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	<b>28.743</b>
Edificabilidad sector (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> ):	<b>1,00</b>
Superficie del sistema general adscrito (m <sup>2</sup> s)	<b>-</b>
Reserva mínima de vivienda protección pública (m <sup>2</sup> t)	<b>8.622,90</b>
Densidad de vivienda:	<b>75 viv/Ha</b>
N.º Máximo viviendas	<b>216</b>
Uso global:	<b>Residencial</b>

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>			
Programación para la ejecución:	<b>Ocho años (8)</b>		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	<b>Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización</b>		
Sistema de actuación:	<b>Compensación (Proyecto de Reparcelación)</b>		
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>			
Superficie m <sup>2</sup> s	A. Medio	A. Objetivo	A. Ayuntamiento
	Uas	Uas	Uas
	Uas 90%	Uas 90%	Uas 10%
Ambito sector UNC-04-UJ:	<b>28.743</b>	<b>32.767,02</b>	<b>29.490,30</b>
(* se formularán las condiciones potestativas en la ordenación pormenorizada diferida excepto el techo edificable determinado)	<b>1.140.000</b>	<b>3.276,70</b>	<b>-</b>

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se propone mediante los tres sectores de suelo urbano no consolidado en la Avenida Fraga Iribarne de uso característico residencial, tipología plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ) y con densidad de viviendas alta 75 viv/ha, la regeneración y activación del eje de acceso desde Málaga al municipio.</li> <li>- La alineación propuesta es orientativa, debiendo definir el instrumento de desarrollo correspondiente en la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.</li> <li>- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.</li> <li>- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</li> </ul>	

- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- Según la atención por servidumbre aeronáutica (plano P-4.2 y P-4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.
- El planeamiento de desarrollo incorporará el Estudio Acústico de detalle, así como las medidas protectoras y correctoras correspondientes.
- Alección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- Se deberá desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

### SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-01 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA **PGOU DE TORREVORNOS** DOC. COMPLETO CDTU 201117

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 25/10/2007 - BOP Nº 231 29/11/2007 - PLENO 18/01/2009 - CVYOT FAV. 30/09/2009  
 PROYECTO REPARCELACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 03/07/2009 BOP Nº 784 24/09/2009  
 PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 17/03/2010

<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	318.835,61*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	46
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	1,374*
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	0,54
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	172.171,23*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	45.629,55*
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m <sup>2</sup> )	456*
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
ÁREA DE REPARTO	AR-01
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m <sup>2</sup> s)	0,449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	143.418,63*
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	143.422,14*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	14.342,21*
EXCESOS/EFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m <sup>2</sup> )	20.000*
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	

<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	281.664**
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	46
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	0,54
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	18.030**
SISTEMA GENERAL/INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m <sup>2</sup> )	

**CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -**

Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial (art. 10.b de la LOUA y modificación Ley 13/2005, aun no siendo necesaria por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de esta última).  
 Con independencia de los espacios libres que sean necesarios crear en aplicación de los estándares de la LOUA (artículo 17) y del Anexo del R.P., el Plan Parcial define en su ámbito el Sistema General de Espacios Libres derivado del aumento de población previsto, debiendo reflejar como carga externa del sector la urbanización correspondiente a estos espacios. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se elevarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.  
 Se deberá asumir la carga de urbanización de las áreas libres de cesión y del SGAL incluido en el Sector.

#### CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente a la continuación de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

- El deslinde del DPH de los arroyos del Sáltillo y de la Pedrera por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

#### CULTURA

- Lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 42 "Tajo Colorado" y la nº 44 "Covachas del Tajo Colorado" y la Protección Integral arqueológica nº 43 "Playa fosil del Tajo Colorado".

#### IVADAE

- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afección sonora conforme a la normativa acústica vigente.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

#### CARRETERAS

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

(\*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

(\*\*) La determinación de los parámetros señalados, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

#### OTRAS DETERMINACIONES

PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERIODO (4 años)	Iniciativa privada (compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA PAM



### SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-02 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUJA PGOUE TORREVORNOS DOC. COMPLETO CIOTU 201117

**IVADAE**  
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

**AVIACIÓN CIVIL**  
- Lo dispuesto en el Disposición Adicional Primera de las Disposiciones Urbanísticas del PCOU, relativa a atenciones aeronáuticas

(\*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>
<b>PROGRAMACIÓN</b>
1º PERIODO (4 años)
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>
PLAN PARCIAL
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
Iniciativa privada (compensación)
<b>URBANIZACIÓN</b>
Proyecto de urbanización

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA PAM



<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</b>	
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 28/11/2008 - BOP Nº 10 16/01/2009	
PROYECTO REPARCELACIÓN:---	
PROYECTO URBANIZACIÓN:---	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup>	54.055*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
TIPOLOGIA	15
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	81*
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	0.20
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	10.811*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPP)(m <sup>2</sup> )	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
ÁREA DE REPARTO	AR-01
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uaj m <sup>2</sup> s)	0.449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uaj)	24.216.6M <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Uaj)	24.315.611*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Uaj)	2.437.56*
EXGESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m <sup>2</sup> )	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	

**CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -**

- Se reservarán los terrenos para cesión de equipamiento y dotación de áreas libres públicas que sean necesarias crear en aplicación de los estándares de la LOUJA (artículo 17) y del Anexo del R.P.
- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

**CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM**

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

**AGUAS**

- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inurbanidad, no afecten a terrenos y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector.
- Lo recogido en el art. 123 bis) 2, y 7 de las disposiciones urbanísticas.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

00167608





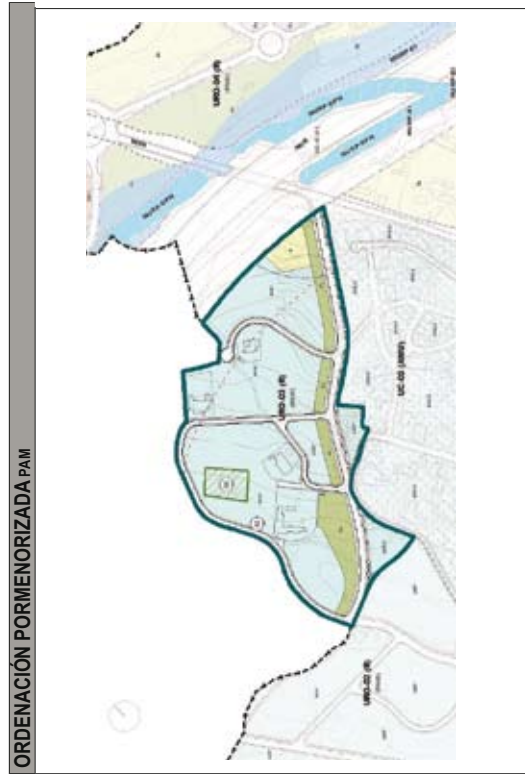
### SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-03 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUUA PGOUE TORREVORNOS DOC. COMPLETO CDTU 201117

<b>IVADAE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constate la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.</li> <li>Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</li> </ul>
<b>AVIACIÓN CIVIL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo dispuesto en el Disposición Adicional Primera de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU, relativa a afectaciones aeronáuticas</li> </ul>
<b>CULTURA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 53 "Cerro de las Cuevas".</li> </ul>

(\*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 147.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	SISTEMA DE ACTUACION
	1º PERIODO (4 años)
	Iniciativa privada (compensación)
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	URBANIZACIÓN
	PLAN PARCIAL
	Proyecto de urbanización



<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</b>	
<b>PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 31/07/2006 - BOP Nº 196 13/10/2006</b>	
<b>PROYECTO REPARCELACIÓN: ---</b>	
<b>PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 15/07/2008 BOP Nº 28/08/2008</b>	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</b>	59.817,58*
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	15
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)</b>	89*
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*</b>	0,20
<b>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</b>	11.963,51*
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)</b>	
<b>EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPP/m²)</b>	
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VPP</b>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	AR-01
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (Uaj m²/s)</b>	0,449831
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uaj)</b>	26.799,28*
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Uaj)</b>	26.907,60*
<b>EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	2.690,78*
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
<b>INCLUIDO EN EL SECTOR</b>	
<b>ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO</b>	

<b>CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO - PAM</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se reservarán los terrenos para cesión de equipamiento y dotación de áreas libres públicas que sean necesarias crear en aplicación de los estándares de la LOUA (artículo 17) y del Anexo del R.P.</li> <li>Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</li> <li>Las parcelas de cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.</li> </ul>	

<b>CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</b>	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente a la continuación de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <p><b>AGUAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.</li> <li>Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inuntabilidad, no afecten a terrenos y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector.</li> <li>Lo recogido en el art. 123 (bis) 2 y 7 de las disposiciones urbanísticas.</li> <li>El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.</li> </ul>	



### SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-04 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOYIA PGOUE TORREMOJOS DOC. COMPLETO CDTU 201117

- El deslinde del DPH de los arroyos que cruzan el sector por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 8% de presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

**CULTURA**

- Lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 56 "Corrijo de Maza" del patrimonio arqueológico y protección arqueológica nº 71, "Acueducto del patrimonio arquitectónico.

**IVADAE**

- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

**CARRETERAS**

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

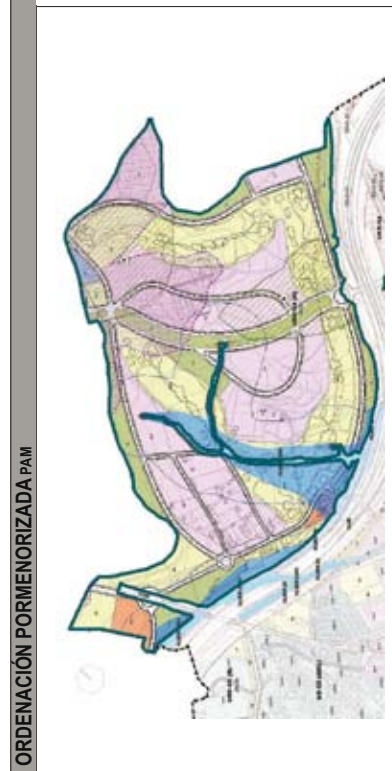
**AVIACIÓN CIVIL**

- Lo dispuesto en el Disposición Adicional Primera de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU, relativa a afectaciones aeronáuticas.

(\*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

(\*\*) La determinación de los parámetros señalados, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
1º PERIODO (4 años)	Iniciativa privada (compensación)
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM**

**PLAN PARCIAL ORDENACIÓN:** AD PLENO 27/01/2006- BOP Nº 28 08/02/2006 (revisión oficio)

**PROYECTO REPARCELACIÓN:** AD DECRETO ALCALDIA 10/06/2006. BOP Nº 119 - 20/06/2008 (revisión oficio)

**PROYECTO URBANIZACIÓN:** AD DECRETO ALCADIA 06/11/2006 BOP Nº 122 - 25/06/2006 (Sentencia Judicial)

<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</b>	662.351,80*
<b>USO GLOBAL</b>	<b>RESIDENCIAL - TURISTICO</b>
	UNIFAMILIAR-PLURIFAMILIAR
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)</b>	15
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*</b>	993*
<b>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</b>	0,20
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)</b>	132.470,36*
<b>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m²)</b>	
<b>NUMERO MÍNIMO DE VPP</b>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	<b>AR-01</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²s)</b>	0,449831
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)</b>	288.740,85
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)</b>	289.920,95
<b>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)</b>	28.992,10
<b>EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
<b>INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m²)</b>	
<b>ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO</b>	

<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</b>	644.969**
<b>USO GLOBAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
	PLURIFAMILIAR
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)</b>	15
<b>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</b>	0,20

**CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -**

Las determinadas en el PPO aprobado, según se resume:


- Ordenación aplicable: CJ-1, CJ-2, UAS, UAD.
- Sufragar los costos de la expropiación así como la ejecución material del acceso a la carretera N-340 circunvalación de Torremojos grafada en los planos correspondientes.
- Con independencia de la obligatoriedad de conexión, con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

**CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM**

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente al inicio de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

AGUAS



CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente al inicio de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesurabilidad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <p><b>AGUAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El destino del DPH de los arroyos de La Cueva de la Higuera e inominado (cuena N2) por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.</li> <li>- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.</li> <li>- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.</li> </ul> <p><b>CULTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 56 "Cortijo de Maza" del patrimonio arqueológico y protección arquitectónica nº 71, "Accedida" de patrimonio arquitectónico.</li> </ul> <p><b>IVADAE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que consiste la no elección sonora conforme a la normativa acústica vigente.</li> <li>- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</li> <li>- Lo que se desprenda del informe y evaluación, respecto a las especies protegidas de flora amenazada según lo determinado en el Informe de Evaluación Ambiental.</li> </ul> <p><b>CARRETERAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.</li> </ul> <p>(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p> <p>(**) La determinación de los parámetros señalados, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p>	<p><b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> A determinar</p> <p><b>URBANIZACIÓN</b> Proyecto de urbanización</p>
<p><b>OTRAS DETERMINACIONES</b></p> <p><b>PROGRAMACIÓN</b> 1º PERIODO (4 años)</p> <p><b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b> PLAN PARCIAL</p>	
<p><b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PAM</b></p> 	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 30/10/2012- BOP Nº 63 04/04/2013</p> <p>PROYECTO REPARCELACIÓN: ---</p> <p>PROYECTO URBANIZACIÓN: ---</p>	
<p><b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</b> 147.263,72*</p> <p><b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</p> <p><b>TIPOLOGÍA</b> 46</p> <p><b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)</b> 677*</p> <p><b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*</b> 0,54</p> <p><b>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)</b> 79.522,41*</p> <p><b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)</b> 23.857*</p> <p><b>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m²)</b> 23.857*</p> <p><b>NÚMERO MÍNIMO DE VPP</b></p>	
<p><b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b></p> <p><b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-01</p> <p><b>APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²)</b> 0,449831</p> <p><b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)</b> 62.609,57*</p> <p><b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)</b> 62.609,10*</p> <p><b>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%/Ja)</b> 6.260,91*</p> <p><b>EXCESOS/EFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b></p>	
<p><b>SISTEMAS GENERALES</b></p> <p><b>INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL.10)</b> 15.000</p> <p><b>ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO</b></p>	
<p><b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</b></p> <p><b>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</b> 124.184**</p> <p><b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</p> <p><b>TIPOLOGÍA</b> 46</p> <p><b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)</b> 46</p> <p><b>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)</b> 0,54</p>	
<p><b>CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -</b></p> <p>- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.B a de la LOUA y modificación Ley 13/2005) que suponga al menos el 30% de la edificabilidad residencial.</p> <p>- Con independencia de los espacios libres que sean necesarios crear en aplicación de los estándares de la LOUA y del Anexo del R.P., el Plan Parcial deberá definir en su ámbito el Sistema general de Espacios Libres (15.000 m²) derivado del aumento de población previsto, debiendo reflejar como carga externa del sector la urbanización correspondiente a estos espacios.</p> <p>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector.</p> <p>- Se contendrán las medidas contempladas en la Ley de Carreteras por la afectación de la autovía y en particular se realizará previo a cualquier actuación urbanística o edificación en el sector, un estudio de impacto sonoro.</p> <p>- El uso residencial se limitará al ámbito del sector más alejado de la autovía A-7, con un nivel sonoro inferior a los 45 db (A) para el periodo nocturno.</p> <p>- Los parámetros urbanísticos referidos a la edificabilidad, densidad y áreas libres deberán revisarse de acuerdo con el estudio acústico y las limitaciones de zonificación impuestas para el cumplimiento de los niveles mínimos permisibles de calidad acústica y del aire.</p>	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	101,321,27*
SUPERFICIE DEL SECTOR	
USO COMPATIBLE	COMERCIAL (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/m <sup>2</sup> )	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,54
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	54,713,49*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m <sup>2</sup> t)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-02
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m <sup>2</sup> s)	0,325017
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	35,016,63*
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	32,931,14*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	3,293,11*
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según ordenación pormenorizada III.3.2 Anexo
CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según ordenación pormenorizada III.3.2 Anexo
DETERMINACIONES VINCULANTES	
Ordenación pormenorizada determinada en esta ficha y en planos de calificación correspondientes e III.3.1 Anexo.	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERÍODO (4 años)	Iniciativa privada (se propone compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO/MODIFICACIÓN	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL, según ordenación pormenorizada III.3.1 Anexo	Proyecto de urbanización

### CONDICIONES PARTICULARES

Con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.

Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

Se deberá ejecutar proyecto de parque fluvial, en los terrenos colindantes al Sector, con la correspondiente tramitación y autorizaciones de la Administración Hidrográfica Andaluza.

El tramo del Sistema General SG-C02 (15.702 m<sup>2</sup>) que enlaza el límite Norte del sector con el acceso a la autovía será ejecutado por el sector URO-08. La ejecución y trazado completo del mismo, en cumplimiento de los estudios de tráfico y trazado, quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización y demás documentos de desarrollo de las determinaciones básicas que se establecen en el PGOU. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá acompañar el estudio de tráfico, junto con los enlaces y análisis de las incidencias de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado que las previsiones comiencen en los artículos 36 y concordantes de la Ley de Carreteras vigente (y las O.M que desarrollan la misma) los cuales deberán contar con el informe favorable de Carreteras del Estado en lo relativo a las incidencias con el enlace correspondiente, sin lo cual no podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, en la redacción y tramitación del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesatez de dicha adaptación, a lo siguiente:

#### AGUAS

El destino del DPH de los arroyos de El Nacimiento y Cañada Pellejera, por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

La tramitación del destino del dominio público hidráulico según lo determinado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se podrá simultanear con las obras de urbanización siempre que se establezca un ámbito de protección del destino estimado por el PGOU.

#### IVADA

Las conclusiones y propuestas de actuación del Estudio acústico de la parcela para equipamiento en la zona de los Brocales, incluida en el PGOU, serán restricciones urbanísticas de obligado cumplimiento.

Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

#### CARRETERAS

La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torremojinos.

La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al sector ordenado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	114.042,89 - 141.959,56 inc.SG
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)</b>	COMERCIAL (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)
<b>USO GLOBAL</b>	TURÍSTICO
<b>USO COMPATIBLE</b>	
<b>TIPOLOGÍA</b>	
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)</b>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	
<b>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</b>	0,55
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)</b>	65.145,12
<b>EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPP/m²)</b>	
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VPP</b>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	AR-2
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)</b>	0,326017
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)</b>	36.411,37
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)</b>	38.496,86
<b>CESTION DE APROVECHAMIENTO (10%UA)</b>	3.849,69
<b>EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
<b>INCLUIDO EN EL SECTOR - SG.C.02</b>	20.683,29 m²
<b>INCLUIDOS EN EL SECTOR - SG.AL12</b>	7.233,69 m²
<b>INCLUIDO EN EL SECTOR - SG.AL12</b>	23.513,90 m² de carácter demanial
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES</b>	
<b>CESTION DE EQUIPAMIENTO</b>	Según ordenación pormenorizada III.3.2. Anexo
<b>CESTION DE ÁREAS LIBRES</b>	Según ordenación pormenorizada III.3.2. Anexo
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<b>Ordenación pormenorizada determinada en esta ficha y en planos de calificación correspondientes y III.3.2. Anexo.</b>	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
<b>1º PERIODO (4 años)</b>	A determinar
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>
<b>PLAN PARCIAL - Ordenación pormenorizada III.3.2. Anexo</b>	Proyecto de urbanización

### CONDICIONES PARTICULARES

- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, educación y comunicaciones variadas que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites de presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cedrán urbanizables. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.
- Se deberá ejecutar proyecto de parque fluvial, en los terrenos colindantes al Sector, con la correspondiente tramitación y autorizaciones de la Administración Hidrográfica Andaluza.
- El sector es atravesado por parte del Sistema General SG-C.02 (23.683,29) cuya ejecución y trazado completo del mismo, así como los estudios de tráfico y movilidad que determinen la posible afectación del nivel de servicio del enlace entre la autopista AP-7 y la autopista A-7, quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización y demás documentos de desarrollo de las determinaciones básicas que se establecen en el PGOU. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá acompañar el estudio de tráfico, junto con los enlaces y análisis de las incidencias de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado con las previsiones contenidas en los artículos 36 y concordantes de la Ley de Carreteras vigente (y las QJM que desarrollan la misma) los cuales deberán contar con el informe favorable de Carreteras del Estado en lo relativo a las incidencias con el enlace correspondiente, sin lo cual no podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, en la redacción y tramitación del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

**AGUAS**

- El deslinde del DPH de los arroyos de El Nacimiento, Cañada del Pinar y Cañada de la Pallejera, por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrográfico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- La tramitación del deslinde del dominio público hidráulico según lo determinado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se podrá simultanear con las obras de urbanización siempre que se establezca un ámbito de protección del deslinde estimado por el PGOU.


**IVADAE**

- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.


**CARRETERAS**

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torre molinos.

(\*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al sector ordenado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior u otras sobrevenidas, si las hubiera.




<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR (m<sup>2</sup>)</b>	7.290,40*
<b>COMERCIAL (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)</b>	
<b>TIPOLOGÍA</b>	
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)</b>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	0,28
<b>COEF. DE EFICACIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)</b>	2,041,31
<b>EFICACIDAD MÁXIMA (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VP)(m<sup>2</sup>)</b>	
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VPP</b>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	AR-04
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m<sup>2</sup>s)</b>	0,179200
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)</b>	1.306,37
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)</b>	
<b>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)</b>	
<b>EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
<b>INCLUIDO EN EL SECTOR</b>	
<b>ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO</b>	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES</b>	
<b>MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO</b>	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
<b>MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES</b>	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
<b>2º PERIODO (8 años)</b>	A determinar
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>URBANIZACION</b>
<b>PLAN PARCIAL</b>	Proyecto de urbanización

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
<p>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufrirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</p> <p>- Las parcelas de cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.</p> <p>- El instrumento de planeamiento de desarrollo del sector y la gestión del mismo, se deberán adaptar a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a los siguientes pronunciamientos sectoriales:</p> <p><b>AGUAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Previa al proyecto de reparcelación, el deslinde del arroyo que linda con el sector, por parte de la Administración Hidráulica, a instancias del promotor, en los términos recogidos en el art. 123 (bis), 7.</li> <li>- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por el promotor en los términos recogidos en el art. 123 (bis), 7.</li> <li>- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.</li> <li>- La tramitación del deslinde del dominio público hidráulico según lo determinado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se podrá simultáneas con las obras de urbanización siempre que se establezca un ámbito de protección del deslinde estimado por el PGOU.</li> </ul> <p><b>IVADAE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.</li> <li>- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</li> <li>- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.</li> </ul> <p><b>CARRETERAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.</li> <li>- Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torrevolinos.</li> </ul> <p><b>AVIACIÓN CIVIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo que se desprenda del informe vinculante que deberá recabarse de la Dirección General de Aviación Civil. En caso de que se propongan actuaciones que superen las cotas de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar garantizada la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un Estudio Aeronáutico aceptado por AESA, cuyas determinaciones y conclusiones deberán incluirse en el Planeamiento de desarrollo del sector. Así en dicho ámbito de planeamiento, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las limitaciones que establece AESA en la resolución por la que se acepte dicho estudio aeronáutico, no generando, en caso de su otorgamiento, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni el prestador de los Servicios de Navegación Aérea*.</li> </ul> <p>(*). La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afectaciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.</p>	
	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	111.198*
USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS-COMERCIAL
TIPOLOGÍA	
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,28
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VP)(m <sup>2</sup> )	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
ÁREA DE REPARTO	AR-04
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)	0,173200
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19,926.68
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES</b>	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUJA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUJA
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
2º PERÍODO (8 años)	A. determinar
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

**CONDICIONES PARTICULARES**

Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. Se determina que deberá ordenar y urbanizar el acceso desde el nudo viario adyacente del sector URS-02 y de manera que la estructura viaria interna ofrezca la posibilidad de accesibilidad al sector URS-01.

Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de aljardamiento.

El instrumento de planeamiento de desarrollo del sector y la gestión del mismo, se deberán adaptar a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a los siguientes pronunciamientos sectoriales:

**AGUAS**

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por el promotor e incluirá las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos inundables resultantes, en los términos recogidos en el art. 123 (bis), 7.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

**IVADAE**

- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.


**CARRETERAS**

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

**AVIACIÓN CIVIL**

- Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torrealmojos.
- Lo que se desprenda del informe vinculante que deberá recabarse de la Dirección General de Aviación Civil. En caso de que se propongan actuaciones que superen las cotas de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar garantizada la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un Estudio Aeronáutico aceptado por AESA, cuyas determinaciones y conclusiones deberán incluirse en el Planeamiento de desarrollo del sector. Así en dicho ámbito de planeamiento, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las limitaciones que establezca AESA en la resolución por la que se acepte dicho estudio aeronáutico, no generando, en caso de su discontinuación, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni el prestador de los Servicios de Navegación Aérea\*.

(\*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afectaciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	32.004*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	CJ
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	25
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	80
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,51
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	16.322,04
EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL 60% SECTOR	9.793,22
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m <sup>2</sup> ) 30% RESIDENCIAL	2.937,96
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
ÁREA DE REPARTO	AR-03
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)	0,429828
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.909,95
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO (SG-E10 PARCIAL)	7.337

<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES</b>	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
2º PERÍODO (6 años)	A determinar
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>URBANIZACION</b>
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

### CONDICIONES PARTICULARES

- Se determina un sector de suelo urbanizable sectorizado, que completa la trama urbana consolidada de la zona norte del palacio de congresos y la zona residencial de la Cañada de los Cardos, adscribiendo parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario SG-E-10 (r. 337 m<sup>2</sup>) a fin de su obtención.
  - Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos del sector que no formen parte del enlace de Acceso a Torremolinos, y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
  - Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial, previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- AGUAS**
- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroclimático que se incorpore en el instrumento de desarrollo urbanístico del sector, o en el PADAT en su caso, que incluirá las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos irremediables existentes en los términos recogidos en el art.123 (b) 3. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzará la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa autorización de las medidas propuestas.
  - El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- IVADAE**
- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
  - Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
  - Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.
- CARRETERAS**
- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- AVIACION CIVIL**
- Según la afectación por servidumbre aeronáutica (plano P-4.2 y P-4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.
  - Lo que se desprenda del informe vinculante que deberá recabarse de la Dirección General de Aviación Civil. En caso de que se proponga situaciones que superen las cotas de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar garantizada la seguridad, y de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un Estudio Aeronáutico aceptado por AESA, cuyas determinaciones y conclusiones deberán incluirse en el Planeamiento de desarrollo del sector. Así en dicho ámbito de planeamiento, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las limitaciones que establece AESA en la resolución por la que se aprueba dicho estudio aeronáutico, no generando, en caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni de gestor aeroportuario ni el prestador de los Servicios de Navegación Aérea.



(\*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará de cumplimiento de lo indicado por las afectaciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS-04 (R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA PGOUE TORREMOJINOS DOG. COMP. LTO CIOTIU 28/11/17

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	35.500
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	UAS-2
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	15
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	53
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,20
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	7.100
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPM/m <sup>2</sup> ) 30% RESIDENCIAL	2.130
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
ÁREA DE REPARTO	AR-03
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)	0,42/9928
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.258,88
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	5.128

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<b>SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES</b>	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	

OTRAS DETERMINACIONES	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
2º PERÍODO (8 años)	A. determinar
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES	
<p>- Se determina un sector de suelo urbanizable sectorizado, que proviene del PGOU-96 de uso característico residencial con tipología de unifamiliar aislada (UAS-2) que se encuentra en la zona colindante del Pinar, con una densidad media máxima de 15 viv/ha.</p> <p>- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.</p> <p>- Sin perjuicio de los viales que especifique el Plan Parcial de Ordenación correspondiente, se deberá asumir en la estructura del mismo la continuidad del trazado general de los viales estructurantes de los sectores colindantes. El sector es parte de la estructura del espacio de ensanche residencial al noroeste de la zona del Pinar que tendrá acceso desde el vial del Camino del Pinar. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</p>	

- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 1492/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005. Se podrá tramitar la viabilidad del cambio de ubicación de la reserva de edificabilidad destinada a uso de vivienda protegida con respecto a lo indicado en el artículo 10 de la LOUA.
- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico que se incorpore en el instrumento de desarrollo urbanístico del sector, o en el PADAT en su caso, que incluya las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos inundables resultantes, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 3. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzar la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa autorización de las medidas propuestas.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- N/A/D/A/E
- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- AVIACIÓN CIVIL
- Según la afección por sendidumbre aeronáutica (plano P.4.2 y P.4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

(\*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	39.200*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	CJ
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	149
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,45
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	17.640
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPM/m <sup>2</sup> )	5.292 RESIDENCIAL
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
ÁREA DE REPARTO	AR-03
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m <sup>2</sup> s)	0,429828
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19.053,40
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO (SG-AL.06) parcialmente	5.128

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<b>SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES</b>	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>
2º PERÍODO (8 años)	A. determinar
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES	
-	Se determina un sector de suelo urbanizable sectorizado, que proviene del PGOU-96 de uso característico residencial.
-	Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
-	Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales del sector (UE) así como el tramo de vial que conecta la C/ Diego Franco Carricos con el bulevar de prolongación de la C/ del Sanatorio, sito en el SG-AL-06. La urbanización del tramo de calle del Sanatorio que limita al sector se encuentra urbanizada actualmente, aunque deberá preverse a su cesión total (*). Se deberá ejecutar el vial peatonal entre la calle del Sanatorio y el vial de registro interior del sector. Se deberá asumir la carga de urbanización de las áreas libres AL de cesión. Con los exesos de aprovechamiento se obtiene la superficie parcial (6.128 m <sup>2</sup> s) restante del sistema de áreas libres AL de cesión. Se deberá asumir en la estructura del sector (UE) el trazado general de los VIALES ESTRUCTURANTES, reflejados en los planos correspondientes además de urbanizar aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de éste. Asimismo y con independencia de la

- obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las obaciones de adosamiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Se propone que el promotor del sector urbanice el espacio del SG-AL, colindante como corredor sierra liberal y Jardines de Añelmar. Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
- Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- Afección de zona de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3 AQ-1 "Casco Urbano" y la zona de vigilancia con servidumbre protección arqueológica grado 3 AQ-41 "Los Álamos", según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas. Afección de la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del arroyo Cañada de Ceuta y las afecciones de servidumbre y policía según lo determinado en la legislación de agua vigente, Afección de lo dispuesto en la Normativa determinada por el Plan de Protección del Corredor Liberal de Andalucía.
- Se deberá desarrollar según lo dispuesto en las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU y lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- AFECCIONES INFORME AGUAS**
- Sector afectado por el cauce pública del Arroyo Ceuta. La práctica totalidad del sector es terreno inundable conforme al Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años).
- La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. Su viabilidad dependerá de las actuaciones de recuperación del DPH del arroyo de Ceuta y de las actuaciones de defensa que se definan para evitar los riesgos de inundación.
- Con anterioridad al proyecto de reparación se procederá a solicitar a instancia de parte del deslinde del DPH, de acuerdo con lo establecido en el artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- El PADAT incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará la zona inundable y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza y las medidas propuestas sometidas a su valoración.
- En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatibles que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- (\*). La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.

