

3.05. Dotaciones, usos, densidades y edificabilidades globales.

De partida el presente Documento de **Adaptación Parcial** solo puede intervenir sobre las **fichas urbanísticas** de las **áreas y sectores residenciales** de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, delimitados por el planeamiento vigente (NNSS y sus modificaciones incorporadas) que han **carecido de desarrollo**, a los efectos de imponer la preceptiva reserva del **30% de edificabilidad residencial** con destino a **vivienda protegida**, ajustar en su caso las **densidades y edificabilidades globales** de cada área o sector, y requerir el cumplimiento de los indicadores dispuestos por el **art.17LOUA**.

En Alhaurín de la Torre prácticamente todas las **áreas de suelo urbano** se presentaron **pormenorizadamente ordenadas** por el planeamiento general y con sus **ámbitos de gestión delimitados (AU y UE)**, únicamente las AU-4 y AU-16, con uso global residencial, y la AU-7, con uso global dotacional, remitieron su desarrollo y ordenación pormenorizada a **Plan Especial**.

Muchas de las citadas **UE y AU** requerían de **Estudio de Detalle** para ajustes de dicha ordenación (el Estudio de Detalle anterior a LOUA no era una figura de planeamiento de desarrollo sino un **instrumento auxiliar** para determinados ajustes y adaptaciones de la **ordenación** la cual, en **suelo urbano**, había de establecerse **preceptivamente** por el propio **planeamiento general** en virtud de la **legislación urbanística precedente** a la LOUA). Por su parte las otras tres citadas **AU** a ordenar por **Plan Especial** se encuentran en la actualidad ya completamente **consolidadas** y, consecuentemente **categorizadas** como **SUC** (suelo urbano consolidado) en la **Adaptación Parcial**.

En consecuencia **no existen** en la actualidad **áreas** o **ámbitos** de suelo urbano **pendientes de ordenación** por lo que no ha lugar a requerir en ningún caso, preceptivamente, reserva alguna de techo edificable con destino a **vivienda protegida** que conlleve el oportuno **ajuste de edificabilidad y/o densidad**. Tampoco existen acuerdos ni iniciativas de particulares que hayan motivado la intervención al respecto de la presente **Adaptación Parcial** en las fichas de características de las diferentes **actuaciones urbanísticas** de suelo urbano aún no consolidado (**SUNC**).

En coherencia con lo anteriormente expuesto, y a efectos de la delimitación e identificación de **ZONAS o AREAS** de **Suelo Urbano** para la asignación de **usos, edificabilidades y densidades globales**, y ante la inexistencia de **criterio** específico en la LOUA para su formalización, se han asimilado como tales **áreas o zonas** propiamente dichas a los **ámbitos urbanísticos** de las mencionadas **AU y UE** ya delimitadas y ordenadas por el **planeamiento vigente (*)**.

Además en el **suelo urbano asistemático** (suelo urbano de actuación directa no incluido ni procedente de ámbitos de gestión urbanística) se han diferenciado a los citados efectos **11 áreas** homogéneas atendiendo a razones de **origen histórico**, características **tipológicas y/o de uso**, y **ubicación urbana**. En efecto dichas **áreas históricas asistemáticas SUC** delimitadas (suelo urbano consolidado preexistente al planeamiento general vigente) se corresponden respectivamente con los **núcleos urbanos** de las barriadas exteriores, el **polígono industrial** original de Alhaurin de la Torre y las diferentes piezas urbanas que sucesivamente han conformado el **núcleo histórico principal** del municipio.

(*) La delimitación e identificación de **Zonas o Áreas** anteriormente expuesta se basa específicamente en los siguientes argumentos justificativos:

- El Art.10.1.d LOUA en el que se sustenta tal determinación requiere la fijación de los referidos parámetros urbanísticos globales (edificabilidad, densidad, uso...) por **zonas y áreas** de Suelo Urbano Consolidado y por **sectores** de Suelo Urbano No Consolidado.
- **Originalmente**, y aun en la **actualidad** a todos los efectos, los diferentes **ámbitos urbanísticos** de gestión del planeamiento general en Alhaurín de la Torre (fundamentalmente AU y UE en el suelo urbano y UR en el suelo urbanizable inicialmente) resultan **identificables por sí mismos** como áreas **independientes y autosuficientes** ordenadas individualmente desde las NNSS en diferentes momentos y desarrolladas por separado cada una de ellas.
- Dichas **unidades de ejecución** fueron concebidas en general como **sectores propiamente dichos** ordenados por el planeamiento municipal. La propia LOUA contempla expresamente la **asimilación entre unidad de ejecución y sector** cuando en este no se contempla subdivisión poligonal interna en ámbitos de gestión.
- Muchas de dichas AU, UE y UR son ya **suelo urbano consolidado** e incardinado en el conglomerado urbano pero en su origen fueron obviamente **suelos urbanos no consolidados**, y sectores **urbanizables**, equivalentes a sectores independientes por lo que su **reconocimiento como tales** en la Adaptación Parcial resulta coherente con el referido Art. 10.1.d. LOUA.

- Pero evidentemente, como es característico de Alhaurín de la Torre, casi todos los ámbitos identificados presentan el mismo **Uso Global** (Residencial) y, excepcionalmente, en algunos casos puntuales los mismos **indicadores globales de edificabilidad y densidad**. Por ello, sin que por su carácter excepcional presuponga una ruptura con la **coherencia del criterio general** anteriormente expuesto, se ha optado por **agrupar** en determinadas **áreas o zonas de suelo urbano** a **unidades de ejecución colindantes** con las mismas, o similares, determinaciones en cuanto a **usos, densidades y edificabilidades globales**.

En este sentido resultan identificables las **9 áreas “sistemáticas” SUC(UE)** de suelo urbano consolidado y las **3 áreas** de suelo urbano no consolidado **SUNC** (igualmente “sistemáticas”) **siguientes**:

En **Suelo Urbano Consolidado**:

AREAS URBANAS SISTEMÁTICAS		UNIDADES DE EJECUCIÓN INCLUIDAS
SUC(UE)-01	“Viña Grande y Alamillo altos”	AU-3 y AU-4
SUC(UE)-02	“Retamar Este I y II”	AU-12a y AU-12b
SUC(UE)-03	“Retamar-Capellanía-Ermita Cerro”	AU-26, AU-37 y AU-38
SUC(UE)-04	“Retamar y Capellanía II”	UR-1 y UR-2
SUC(UE)-05	“Zambrana-Las Chumberas”	UR-EN-04 y UR-EN-05
SUC(UE)-06	“Comercial”	UE-CO-01 y UE-CO-02.1
SUC(UE)-07	“Tomillares I y II”	UR-CA-02 y UR-CA-03
SUC(UE)-08	“Ampliación Polígono Industrial”	UR-IND-01 y UR-IND-02
SUC(UE)-09	“Torrealquería perímetro”	AU-1, AU-3 y AU-4 (Torrealquería)

En **Suelo Urbano No Consolidado**:

AREAS URBANAS SISTEMÁTICAS		UNIDADES DE EJECUCIÓN INCLUIDAS
SUNC-01	“Mirador de Bellavista”	UE-10a y UE-10b
SUNC-02	“Peñón 1 y 2”	UE-01 y UE-02 (Peñón)
SUNC-03	“Peñón 4 y 6”	UE-04 y UE-06 (Peñón)

El resto de las **AU, UE y UR** de suelo urbano, como ya se ha expuesto constituyen por sí mismas **áreas o zonas** de SUC y/o SUNC a efectos de lo dispuesto por el **Art. 10.1.d LOUA**.

Por su parte los sectores urbanizables **UR** del planeamiento vigente, de uso global **residencial**, que tras la **Adaptación Parcial** se categorizan como Suelo Urbanizable Sectorizado (**SURS**), y en cuyas **fichas urbanísticas** se ha establecido la exigencia de destinar como mínimo el **30%** de la edificabilidad residencial a **vivienda protegida**, tampoco se han introducido **ajustes** de los respectivos indicadores de **edificabilidad** globales (aunque sí en los de **densidad**) que, tal como permite el Decreto 11/2008, garanticen el mantenimiento del “**aprovechamiento urbanístico**” otorgado por el **planeamiento vigente** a cada uno de dichos sectores.

No se han efectuado **ajustes de edificabilidad**, fundamentalmente, porque el planeamiento general vigente (**Normas Subsidiarias** de Planeamiento) no contempla propiamente **áreas de reparto** ni **coeficientes de ponderación globales** por lo que se entiende que **cada sector** es asimilable a un **área de reparto** propia e independiente cuya **edificabilidad global** sería equivalente al **aprovechamiento medio**, coincidiendo en tal caso los aprovechamientos objetivos y medio, medidos en **m²c.** del propio **uso global** o característico de cada **sector**.

Con dicha **interpretación**, en cumplimiento del art.3.b) del **Decreto 11/2008** que, lógicamente, establece que el **aprovechamiento urbanístico** del planeamiento ha de **mantenerse**, y teniendo en cuenta que en todos los sectores desarrollados (que representan el 86% del total) la referencia como “**aprovechamiento medio**” siempre ha sido la propia **edificabilidad global** de cada sector (p.ej. para la determinación del **10% AM**), se ha considerado oportuno **no ajustar** dicha edificabilidad en ninguno de los sectores residenciales carentes de desarrollo y categorizados como **SURS**.

(Ello lleva **implícito** a efectos del presente expediente de **adaptación parcial** que el **coeficiente corrector**, a nivel global de sector, utilizado para la **vivienda protegida**, al que se refiere el **art. 61.4 LOUA**, sea **C_{VP} = 1,00** lo que, además, viene avalado por la **coyuntura actual** del mercado inmobiliario en la que no resultan cuantificables valores básicos de repercusión diferentes entre **vivienda libre** y **vivienda protegida**).

Por lo que respecta a la **densidad** sí ha sido necesario introducir algunos **ajustes** derivados de la presencia preceptiva de **vivienda protegida** en los sectores de **suelo urbanizable residencial**. La limitación de **superficie máxima edificable** que caracteriza a la **vivienda de protección oficial** (máximo absoluto de 90 m². útiles en condiciones normales), junto con el techo edificable mínimo del **30% de la edificabilidad residencial** de cada sector reservado a dichas viviendas, ocasiona normalmente que la **reserva de VP** represente en realidad un número **muy superior** al 30% del **total de viviendas** de cada sector haciendo **inviabile** en determinados casos la aplicación de la **densidad** contemplada por el **planeamiento vigente**. Resulta necesario, pues, ajustar dicho índice tal como expresamente autoriza el art.3.b) del **Decreto 11/2008**. En efecto:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL SURS		SUPERFICIE SECTOR M2s.	PLANEAMIENTO VIGENTE				ADAPTACIÓN	
			EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL		DENSIDAD AJUSTADA	
			M2c/m2s	M2c.	Viv/Ha	Nº viv	viv/Ha	Nº viv
SURS-10	LOS CALLEJONES	20.750	0,60	12.450	35	73	39	81
SURS-14	MANANTIALES ALTOS	27.889	0,25	6.972	18	50	18	51
SURS-EC-01	CALLEJONES I	111.057	0,45	49.976	25,21	280	29	321
SURS-TB-02	TABIÇO BAJO II	39.051	0,65	25.383	10,24	40	16	62
SURS-RO-01	EL ROMERAL	36.284	0,25	9.071	8,27	30	11,50	42

Justificación del ajuste de la densidad global:

SECTOR SURS-10

- La **densidad global** (35 viviendas/Ha) impuesta por el planeamiento vigente es “**máxima**” (≤ 73 viviendas libres).
- Se estima que el **volumen residencial** aproximado en el sector sea como máximo **11.500 m2c.** ya que se presupone que existirán **usos auxiliares** terciarios y comerciales.
- El techo edificable mínimo con destino a **VP** es $0,30 \times 11.500 = 3.450$ m2c.
- La distribución más lógica y justa sería 22 viviendas de protección (30%) y **51 viviendas libres (70%)**.
- La superficie construida **máxima absoluta** posible de **VP** es 130 m2c. (supuestos 90 m2.útiles + trastero), lo que daría lugar a un **mínimo absoluto** de $3.450 / 130 = 27$ viviendas **VP**. En la realidad la **superficie media** no sería superior a **115 m2c.** (supuestos 80 m2. útiles + trastero) lo que daría lugar a $3.450 / 115 = 30$ viviendas **VP**.
- En consecuencia el sector habría de permitir al menos un total de viviendas de $30 + 51 \geq 81$ viviendas (equivalente a una densidad ≥ 39 viviendas/Ha)
- Se propone en consecuencia establecer una densidad estimada del **Sector SURS-10** de **39 viviendas/Ha** frente a la densidad máxima de 35 viviendas /Ha contemplada por el planeamiento vigente.

SECTOR SURS-14

- La **densidad global** (18 viviendas/Ha) impuesta por el planeamiento vigente es “**máxima**” (≤ 50 viviendas libres).
- Se estima que el **volumen residencial** aproximado en el sector del orden de **6.000 m2c.** ya que se presupone que existirán algunos **usos auxiliares** terciarios y comerciales.
- El techo edificable mínimo con destino a **VP** es $0,30 \times 6.000 = 1.800$ m2c.
- La distribución más lógica y justa sería 15 viviendas de protección (30%) y **35 viviendas libres (70%)**.
- La superficie construida **máxima absoluta** posible de **VP** es 130 m2c. (supuestos 90 m2.útiles + trastero), lo que daría lugar a un **mínimo absoluto** de $1.800 / 130 = 14$ viviendas **VP**. En la realidad la **superficie media** no sería superior a **115 m2c.** (supuestos 80 m2. útiles + trastero) lo que daría lugar a $1.800 / 115 = 16$ viviendas **VP**.
- En consecuencia el sector habría de permitir al menos un total de viviendas de $16 + 35 \geq 51$ viviendas (equivalente a una densidad ≥ 18 viviendas/Ha), indicadores sensiblemente coincidentes con los del planeamiento vigente.
- Se propone en consecuencia establecer como densidad estimada del **Sector SURS-14** las **18 viviendas/Ha** frente al carácter de máximo impuesto por el planeamiento vigente para dicho índice edificatorio.

SECTOR SURS-EC-01

- La **densidad global** impuesta por el planeamiento vigente es “**estimada**” (**280 viviendas libres** aprox.).
- Se estima que el **volumen residencial** aproximado en el sector sea como máximo **48.000 m2c.** ya que se presupone que, necesariamente, existirán **usos auxiliares** terciarios y comerciales
- El techo edificable mínimo con destino a **VP** es $0,30 \times 48.000 = 14.400 \text{ m2c.}$
- La distribución más lógica y justa sería 84 viviendas de protección (**30%**) y **196 viviendas libres (70%).**
- La superficie construida **máxima absoluta** posible de **VP** es 130 m2c. (supuestos 90 m2.útiles + trastero), lo que daría lugar a un **mínimo absoluto** de $14.400 / 130 = 111$ viviendas **VP.** En la realidad la **superficie media** no es superior a **115 m2c.** (supuestos 80 m2. útiles + trastero) lo que daría lugar a $14.400 / 115 = 125$ **viviendas VP.**
- En consecuencia el sector habría de permitir al menos un total de viviendas de $125 + 196 \geq 321$ **viviendas** (equivalente a una densidad de **29 viviendas/Ha** aprox.)
- Se propone en consecuencia establecer una densidad estimada del **Sector SURS-10** de **29 viviendas/Ha (321 viviendas aprox.** frente a las 280 contempladas por el planeamiento vigente).

SECTOR SURS-TB-02

- La **densidad global** impuesta por el planeamiento vigente es “**estimada**” (**40 viviendas libres** aprox.).
- Se estima que el **volumen residencial** aproximado en el sector sea como máximo **13.000 m2c.** ya que se presupone que se trata de un **sector mixto (R y T)** según las determinaciones del planeamiento vigente.
- El techo edificable mínimo con destino a **VP** es $0,30 \times 13.000 = 3.900 \text{ m2c.}$
- La distribución más lógica y justa sería 12 viviendas aprox. de protección (**30%**) y **28 viviendas libres (70%).**
- La superficie construida **máxima absoluta** posible de **VP** es 130 m2c. (supuestos 90 m2.útiles + trastero), lo que daría lugar a un **mínimo absoluto** de $3.900 / 130 = 30$ viviendas **VP.** En la realidad la **superficie media** no sería superior a **115 m2c.** (supuestos 80 m2. útiles + trastero) lo que daría lugar a $3.900 / 115 = 34$ **viviendas VP.**
- En consecuencia el sector habría de permitir al menos un total de viviendas de $34 + 28 \geq 62$ **viviendas** (equivalente a una densidad de **16 viviendas/Ha** aprox.)
- Se propone en consecuencia establecer una densidad estimada del **Sector SURS-10** de **16 viviendas/Ha (62 viviendas aprox.** frente a las 50 contempladas por el planeamiento vigente).

SECTOR SURS-RO-01

- La **densidad global** impuesta por el planeamiento vigente es “**estimada**” (**30 viviendas libres** aprox.).
- Se estima que el **volumen residencial** aproximado en el sector sea como máximo **8.000 m2c.** ya que se presupone que se trata de un **sector residencial (R)** con uso **comercial (T)** previsto según las determinaciones del planeamiento vigente.
- El techo edificable mínimo con destino a **VP** es $0,30 \times 8.000 = 2.400 \text{ m2c.}$
- La distribución más lógica y justa sería 9 viviendas aprox. de protección (**30%**) y **21 viviendas libres (70%).**
- La superficie construida **máxima absoluta** posible de **VP** es 130 m2c. (supuestos 90 m2.útiles + trastero), lo que daría lugar a un **mínimo absoluto** de $2.400 / 130 = 18$ viviendas **VP.** En la realidad la **superficie media** no sería superior a **115 m2c.** (supuestos 80 m2. útiles + trastero) lo que daría lugar a $2.400 / 115 = 21$ **viviendas VP.**
- En consecuencia el sector habría de permitir al menos un total de viviendas de $21 + 21 \geq 42$ **viviendas** (equivalente a una densidad de **11,50 viviendas/Ha** aprox.)
- Se propone en consecuencia establecer una **densidad estimada** del **Sector SURS-10** de **11,50 viviendas/Ha (42 viviendas aprox.** frente a las 50 contempladas por el planeamiento vigente).

En ningún caso las determinaciones de las **fichas urbanísticas de SURS** ocasionan, como podrá observarse, incumplimiento alguno de las **reglas sustantivas y estándares de ordenación** previstos en el **Art.17 LOUA** relativos a **edificabilidad, densidad y dotaciones públicas** (en relación con estas las **fichas adaptadas** se remiten expresamente a las disposiciones del citado Art.17 LOUA para los diferentes **usos globales** de cada sector). Para ello ha sido necesario **reducir la edificabilidad global** de un único sector, el **SURS-TB-03** de uso global **INDUSTRIAL**, ya que el planeamiento general vigente le otorgaba el índice 1,05 m²/m²., superior al máximo de **1,00 m²/m²**. permitido por el **Art.17 LOUA**.

Asimismo las **fichas urbanísticas adaptadas** determinan, en el caso de los sectores SURS-14 Y SURS-RO-01, la posibilidad de permitir en la ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de ordenación, **tipologías edificatorias (N4 y/o N5)**, no contempladas por el planeamiento general vigente para dichos sectores, más **adecuadas** para la construcción de **vivienda protegida** que las N6 y N9. Ello se efectúa por razones de **lógica urbanística** (no es razonable obligar a la construcción de **VP** con tipologías de “unifamiliar aislada”), por entenderlo **legítimo** en el marco de la **Adaptación a LOUA** del planeamiento general vigente y, en particular, por considerarlo **implícito** en lo dispuesto por el **art.3.b)** del **Decreto 11/2008**.

Por su parte las determinaciones relativas a **dotaciones, usos, densidades y edificabilidades globales** de todos los ámbitos urbanísticos que ya cuentan con **ordenación detallada** (o cuyos instrumentos de ordenación pormenorizada han alcanzado al menos la **aprobación inicial**) permanecen **inalterables** en la Adaptación Parcial, la cual remite normativamente a la especificaciones de los referidos **instrumentos de ordenación** aprobados o en trámite.

Por otra parte el **resto de ámbitos urbanísticos** de actuación sistemática del planeamiento vigente (AU, UE y UR no residenciales), y los propios ámbitos zonales del **suelo urbano consolidado**, se identifican expresamente en la **Adaptación Parcial** a efectos de establecer sus respectivos **usos, densidades y edificabilidades globales** que, por formar parte de la **ordenación estructural**, han de ser especificados en este Documento en cumplimiento del Decreto 11/2008.

En consecuencia las diferentes **zonas** de suelo urbano, **áreas y sectores** de suelo **urbano** y de suelo **urbanizable**, que se identifican en la **Adaptación Parcial** son las siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

Categoría de **suelo urbanizable** en la que resultan incluidos los antiguos sectores UR (que tras la adaptación parcial a la LOUA se identifican como **SURS**) que aun **carecen de Plan Parcial** aprobado.

SECTORES URBANIZABLES NO ORDENADOS		SUPERFICIE M2s.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
SURS				M2c./m2s.	M2c.	viv/Ha	Nº viv
SURS-10	LOS CALLEJONES	20.750	R	0,60	12.450	39	81
SURS-14	MANANTIALES ALTOS	27.889	R	0,25	6.972	18	51
SURS-EC-01	CALLEJONES I	111.057	R	0,45	49.976	29	321
SURS-TB-02	TABICO BAJO II	39.051	R y T	0,65	25.383	16	62
SURS-TB-03	TABICO BAJO III	89.416	T	1,00	89.416	0	0
SURS-RO-01	EL ROMERAL	36.284	R	0,25	9.071	11,50	42
TOTAL UR NO DESARROLLADOS		324.447			193.268		557

NOTA:

El Sector SURS-TB-02 presenta dos partes diferenciadas, separadas por un sistema general viario, a las que el planeamiento general les impone usos globales diferenciados (Terciario y Residencial respectivamente) por lo que se le asigna al sector los dos citados usos globales.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)

Categoría de **suelo urbanizable** en la que resultan incluidos los antiguos sectores UR (que tras la adaptación parcial a la LOUA se identifican como **SURO**) que contando en la actualidad con **Plan Parcial aprobado** aun carecen de urbanización consolidada:

SECTORES URBANIZABLES ORDENADOS		SUPERFICIE. M2s.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
SURO				M2c./m2s.	M2c.	viv/Ha	Nº viv
SURO-6	EL CORDOBES	131.053	R	0,608	79.680	38,00	498
SURO-EC-02	CALLEJONES II	72.753	R	0,60	43.652	41,23	300
SURO-EC-03	CALLEJONES III	110.538	R	0,40	44.215	27,14	300
SURO-EN-02	FINCA PENON	119.255	R	0,35	41.739	16,43	196
SURO-EN-06	CAPELLANIA A.	65.373	R	0,40	26.149	17,74	116
SURO-CA-01	LA CALERA	43.512	R	0,70	30.458	45,96	200
SURO-CE-02	EL ALEMAN	36.665	R	0,45	16.499	36,00	136
SURO-13	TOMILLARES II	45.128	R	0,25	11.282	18,00	81
SURO-17	PAREDON BAJO	995.460	R	0,23	228.956	10,00	995
SURO-TA-02	TARALPE II	125.144	R	0,30	37.543	22,77	285
SURO-PI-01	PIAMONTE IV	97.148	R	0,25	24.287	11,32	110
SURO-TQ-01	TORREALQUERIA	273.173	R	0,34	92.879	25,96	709
SURO-IND-04	AMPL. POLIG. IND. III	72.665	T	0,75	54.499	-	0
TOTAL UR ORDENADOS SIN EJECUTAR		2.187.867			731.838		3.926

NOTA:

Los indicadores de densidad en viviendas/Ha expresados anteriormente se han obtenido a partir del número de viviendas previstas por los respectivos planes parciales aprobados.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Categoría de **suelo urbano** en la que resultan incluidas las antiguas AU y UE de suelo urbano (que mantienen su identificación original unificándose todas ellas como unidades de ejecución, “**UE**”, propiamente dichas) que aun **carecen de urbanización consolidada**:

UNIDADES DE EJECUCION SUNC ORDENADO		SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
UE		M2s.	GLOBAL	M2c./m2s.	M2c.	viv/Ha	Nº viv
UE-02	EL ALAMILO	71.600	R	0,16	11.456	5,00	36
UE-NP-07	EL ALAMILLO II	5.447	R	0,70	3.813	33,05	18
UE-NP-08	EL PORTÓN II	5.374	R	0,28	1.505	18,61	10
UE-EC-02.2	ISAAC PERAL II	2.676	R	1,61	4.300	112,11	30
UE-EC-04	COMERCIAL CALLEJONES	17.881	T	0,71	12.642	-	0
UE-CA-04	ARROYO DEL GATO III	6.175	R	0,52	3.211	29,15	18
UE-CA-05	TOMILLARES SUR I	2.287	R	0,66	1.509	39,35	9
UE-CA-06	TOMILLARES SUR II	1.964	R	0,61	1.196	25,46	5
UE-CA-07.2	TOMILLARES SUR III	4.448	R	0,56	2.490	26,98	12
UE-CA-08.2	TOMILLARES SUR IV	5.545	R	0,40	2.218	21,64	12
UE-10.a	MIRADOR BELLAVISTA I	4.029	R	1,02	4.110	40	16
UE-10.b	MIRADOR BELLAVISTA II	1.051	R	1,02	1.072	40	5
UE-TB-01	TABICO I	8.838	R	0,25	2.210	18,10	16
UE-TA-01	GRENOTA	58.126	R	0,31	18.019	10,32	60
UE-TA-02	EL CONVENTO	25.128	R	0,29	7.287	21,89	55
UE-PN-04	PINOS DE ALHAURIN IV	25.870	R	0,15	3.880	8,12	21
UE-PA-02.2	PAREDILLAS 2	6.407	T	0,93	5.989	-	0
UE-01	PEÑÓN 1	12.360	R	0,60	7.416	35	43
UE-02	PEÑÓN 2	5.160	R	0,60	3.096	35	18
UE-04	PEÑÓN 4	8.520	R	0,16	1.363	9	8
UE-06	PEÑÓN 6	20.920	R	0,16	3.347	9	19
UE-02	TORREALQUERÍA 2	10.360	R	0,75	7.770	45	47
UE-ME	MESTANZA	32.400	R	0,30	9.720	20	65
UE-AL-02	LA ALQUERÍA 2	7.812	R	0,29	2.258	10,24	8
UE-RO-01	ROMERAL N-1	22.506	R	0,12	2.701	4,44	10
UE-RO-03	ROMERAL N-2	38.800	R	0,15	5.781	6,96	27
UE-RO-04	ROMERAL N-4	17.662	R	0,14	2.543	5,66	10
UE-RO-05	ROMERAL	33.213	I	0,94	31.220	-	0
UE-RO-06	ROMERAL	21.466	R	0,12	2.619	4,66	10
UE-RO-07	ROMERAL	73.110	R	0,11	8.261	4,10	30
UE-RO-08	ROMERAL	40.813	R	0,15	6.122	5,15	21
UE-RO-09	ROMERAL	8.900	R	0,28	2.492	11,24	10
UE-RO-10	ROMERAL	13.899	R	0,38	5.282	11	20
UE-RO-11	ROMERAL	24.006	R	0,14	3.241	14,39	15
UE-PI-04	PIAMONTE IV	45.704	R	0,13	5.850	4,59	21
UE-LP-03	LAGAR DE LAS PITAS III	17.926	R	0,14	2.581	5,58	10
UE-LP-04	LAGAR DE LAS PITAS IV	28.115	R	0,10	2.812	2,85	8
UE-CO-02.2	COMERCIAL II	5.121	T	0,85	4.353	-	0
TOTAL AU y UE NO DESARROLLADAS		741.619			207.735		723

NOTAS: En algunos casos los indicadores de edificabilidad se han obtenido mediante medición sobre planos de la ordenación prevista por las NNSS ya que en las fichas no se establece índice de edificabilidad remitiendo a la resultante de la aplicación de las Ordenanzas.

Cada una de las **UE** anteriores constituye un **AREA o ZONA de SUNC** si bien algunas de ellas quedan **agrupadas** integrando las siguientes **AREAS** homogéneas con sus correspondientes **indicadores globales**:

AREAS URBANAS SISTEMÁTICAS SUNC		UE INCLUIDAS	Uso	Edif.(m2/m2)	Dens.(viv/Ha)
SUNC-01	Mirador de Bellavista	UE-10.a y UE-10.b	R	1,02	40
SUNC-02	Peñón 1 y 2	UE-01 y UE-02 (Peñón)	R	0,60	35
SUNC-03	Peñón 4 y 6	UE-04 y UE-06 (Peñón)	R	0,16	9

SUELO URBANO CONSOLIDADO

1) Categoría de **suelo urbano** en la que resultan incluidas las antiguas AU y UE de suelo urbano (que mantienen su identificación original AU y UE como unidades de ejecución propiamente dichas) que habiéndose desarrollado completamente cuentan en la actualidad con la **urbanización consolidada**:

UNIDADES DE EJECUCION CONSOLIDADAS AU y UE	SUPERFICIE M2s.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL		
			M2c./m2s.	M2c.	viv/Ha	Nº viv	
AU-1	VINA GRANDE	R	0,39	24.084	30	190	
AU-3	ALTOS DE VIÑA GRANDE	R	0,25	3.330	15	20	
AU-4	ALAMILLO ALTO	R	0,26	4.867	15	28	
AU-6	ARROYO DEL PINAR II	R	0,90	2.952	55	18	
AU-7 (SGE-2)	PUNTO INDUSTRIAL	D	1,50	18.720	-	0	
AU-8	MOLINO ROMERO	R	1,01	7.676	60	45	
AU-9	FINCA ROMERO	R	1,20	9.760	69	56	
AU-12.a	EL RETAMAR ESTE I	R	0,26	1.378	15	8	
AU-12.b	EL RETAMAR ESTE II	R	0,26	744	15	5	
AU-13	TABICO	R	0,20	9.600	8	38	
AU-15	AV. REYES CATÓLICOS	R	1,34	9.770	72	53	
AU-11	BELLAVISTA ZAMBRANA	R	0,40	12.076	22,50	68	
AU-14	LA FUENSANGUÍNEA	R	0,23	48.580	10	212	
AU-16	LA HUERTECILLA	R	0,45	12.740	40	113	
AU-17	VICENTE ALEIXANDRE I	R	1,93	2.499	139	18	
AU-18	VICENTE ALEIXANDRE II	R	1,45	1.018	113,96	8	
AU-19	EL NOGAL	R	0,54	864	81	13	
AU-20	HUERTO PALACIO	R	0,60	22.200	40	148	
AU-21	LA TORRE	R	0,60	13.302	40	89	
AU-23	AV. CRISTOBAL COLON I	R	0,80	8.482	35	37	
AU-24	LOS MANANTIALES	R	0,22	74.810	5,85	187	
AU-25	CORTIJOS DEL SOL	R	0,172	87.291	8,87	450	
AU-26	EL RETAMAR	R	0,24	63.522	18,10	479	
AU-27	EL LAGAR	R	0,206	87.213	5,92	317	
AU-28	CORTIJO EL LAGAR	R	0,45	6.329	16,35	23	
AU-29	MANANTIALES ALTO	R	0,25	2.710	18	20	
AU-30	TABICO ALTO	R	0,265	4.799	18	34	
AU-31	EL TORREON	R	2,70	1.728	187,50	12	
AU-32	PINOS DE ALHAURIN I	R	0,074	283.725	2,58	1004	
AU-37	LA CAPELLANIA I	R	0,24	78.794	18	591	
AU-38	ERMITA DEL CERRO	R	0,24	42.761	18	321	
AU-39	AV. CRISTOBAL COLON II	R	1,00	3.750	40	15	
AU-40	HUERTA ALTA	R	0,51	45.114	35	310	
AU-41	LOS LIMONEROS	R	0,60	49.407	35	288	
AU-42	ISAAC PERAL	R	1,71	4.232	96,97	24	
AU-44	LIMONAR ALTO	R	0,63	5.576	35	31	
AU-5	PEÑON 5	R	1,44	82.656	12,20	70	
AU-7	PEÑON 7	R	0,60	6.443	35	38	
AU-1	TORREALQUERÍA 1	R	0,75	6.453	45	36	
AU-3	TORREALQUERÍA 3	R	0,75	4.425	45	27	
AU-4	TORREALQUERÍA 4	R	0,75	6.468	45	39	
AU-SA	SANTA AMALIA	R	0,30	9.336	20	62	
AU-ZA	ZAPATA	R	0,76	33.288	20	88	
AL-01	LA ALQUERIA 1	R	0,84	78.908	7,45	70	
UE-NP-01	ARROYO DEL CURA	R	0,60	2.086	57,52	20	
UE-NP-02	INDUSTRIAL	I	0,72	4.896	-	0	
UE-NP-03	ALAMILLO ESTE	R	0,62	7.079	38,54	44	
UE-NP-04	JOAQUIN BLUME	R	0,62	3.058	38,54	25	

UE-NP-05	ARROYO DEL PINAR I	4.176	R	1,64	6.849	162,84	68
UE-NP-06	EL PORTON I	2.852	R	0,21	599	17,53	5
UE-CE-01	ARROYO DEL GATO I	29.998	R	0,70	20.999	56,67	170
UE-EC-01	ISAAC PERAL I	4.127	R	1,30	5.365	155,08	64
UE-EC-02.1	ISAAC PERAL II	2.675	R	1,61	4.299	112,15	30
UE-EC-03	EL ALGARROBAL	24.977	R	1,43	35.717	72,07	180
UE-EN-01	EL CORDOBÉS II	16.775	R	1,35	22.646	84,65	142
UE-EN-02	COMERCIAL	17.720	T	1,13	20.024	-	0
UE-EN-03	INDUSTRIAL	37.258	I	0,87	32.414	-	0
UE-CA-01	LA CALERA	13.503	R	0,24	3.241	48	65
UE-CA-02	TOMILLARES NORTE	19.300	R	0,58	11.194	18,65	36
UE-CA-03	ARROYO DEL GATO II	8.466	R	0,51	4.318	17,72	15
UE-CA-07.1	TOMILLARES SUR III	4.282	R	0,22	958	11,67	5
UE-CA-08.1	TOMILLARES SUR IV	5.865	R	0,40	2.359	22,16	13
UE-CA-09	TOMILLARES ALTOS	11.744	R	0,15	1.762	5,96	7
UE-TB-02	TABICO II	15.902	R	0,25	3.976	18,87	30
UE-PN-01	PINOS DE ALHAURIN I	180.000	R	0,15	27.000	5,61	101
UE-PN-02	PINOS DE ALHAURIN II	42.742	R	0,15	6.411	5,85	25
UE-PN-03	PINOS DE ALHAURIN III	6.100	T	0,30	1.830	-	0
UE-PN-05	PINOS DE ALHAURIN V	35.783	R	0,15	5.367	8,38	30
UE-PN-06	PINOS DE ALHAURIN VI	3.340	R	0,20	668	8,98	3
UE-PA-01	PAREDILLAS I	28.808	R	0,44	12.676	13,89	40
UE-PA-02.1	PAREDILLAS II	24.225	R y T	0,62	15.139	11,97	29
UE-RO-02	ROMERAL 2	49.987	R	0,13	6.498	4,80	24
UE-RO-12	ROMERAL 12	97.975	R	0,23	22.534	5,60	55
UE-RO-13	ROMERAL 13	7.345	R	0,14	1.028	5,45	4
UE-PI-01	PIAMONTE I	71.582	R	0,10	7.373	4,61	33
UE-PI-02	PIAMONTE II	533.419	R	0,09	48.008	2,81	150
UE-PI-03	PIAMONTE III	69.726	R	0,27	18.826	11,47	80
UE-LP-01	LAGAR DE LAS PITAS I	34.309	R	0,22	7.548	9,04	31
UE-LP-02	LAGAR DE LAS PITAS II	45.704	R	0,27	12.340	15,32	70
UE-PE-03	PEÑÓN	9.614	R	1,13	10.864	46,81	45
UE-TQ-05	TORREALQUERIA ESTE	13.010	R	0,60	7.806	76,86	100
UE-CO-01	COMERCIAL I	8.621	T	1,20	10.345	-	0
UE-CO-02.1	COMERCIAL II	3.812	T	1,20	4.575	-	0
UE-CO-03	COMERCIAL III	8.915	T	0,80	7.133	-	0
UE-CO-04	COMERCIAL IV	16.453	T	1,23	20.237	-	0
UE-CO-05	COMERCIAL V	1.057	T	1,36	1.438	-	0
UE-PA-03	PAREDILLAS III	3.632	T	0,72	2.615	-	0
TOTAL AU y UE CONSOLIDADAS		8.442.984			1.736.478		7.442

NOTAS: Los indicadores de densidad en viviendas/Ha expresados anteriormente se han obtenido a partir del número de viviendas resultantes tras el desarrollo de las unidades de ejecución.

En algunos casos los indicadores de edificabilidad se han obtenido mediante medición sobre planos de la ordenación ya ejecutada, ya que en las fichas no se establece índice de edificabilidad remitiendo a la resultante de la aplicación de las Ordenanzas.

La UE-PA-02.01 cuenta con dos zonas diferenciadas de usos globales diferentes Residencial y Terciario respectivamente, así establecidas en el planeamiento general vigente, dada su ubicación "en charnela" entre asentamientos residenciales preexistentes y áreas de servicio propias de la "carretera de los polígonos".

Cada una de las **AU y UE** anteriores constituye un **AREA o ZONA de SUC** si bien algunas de ellas quedan **agrupadas** integrando las siguientes **AREAS** homogéneas con sus correspondientes **indicadores globales**:

AREAS URBANAS SISTEMÁTICAS SUC		UE INCLUIDAS	Uso	E (m2/m2)	D (viv/Ha)
SUC(UE)-01	Viña Grande y Alamillo altos	AU-3 y AU-4	R	0,256	15
SUC(UE)-02	Retamar Este I y II	AU-12a y AU-12b	R	0,26	15
SUC(UE)-03	Retamar-Capellanía-Ermita Cerro	AU-26, AU-37 y AU-38	R	0,24	18,04
SUC(UE)-06	Comercial	UE-CO-01 y UE-CO-02.1	T	1,20	—
SUC(UE)-09	Torrealquería perímetro	AU-1, AU-3 y AU-4 (TQ)	R	0,75	45

2) Categoría de **suelo urbano** en la que resultan incluidos los antiguos sectores de **suelo urbanizable UR** (que mantienen su identificación original) que habiéndose desarrollado completamente cuentan en la actualidad con la **urbanización consolidada** en cumplimiento de sus respectivos **planes parciales aprobados**:

SECTORES URBANIZABLES CONSOLIDADOS		SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
UR		M2s.	GLOBAL	M2c./m2s.	M2c.	Viv/Ha	Nº viv
UR-1	EL RETAMAR II	243.258	R	0,27	65.680	15	365
UR-2	LA CAPELLANIA II	132.541	R	0,27	35.786	15	199
UR-4	TABICO	42.000	R	0,27	11.340	18	76
UR-8	CORTIJOS DEL SOL ALTO	99.661	R	0,25	24.915	17,86	178
UR-11	EL LAGAR IV	181.600	R	0,20	36.320	9	160
UR-12	SAN FRANCISCO	46.800	R	0,20	9.360	9,40	44
UR-EN-01	EL CERRO NORTE	86.540	R	0,55	47.597	39,28	340
UR-EN-03	NORTE CAPELLANIA	75.371	R	0,40	30.148	16,98	128
UR-EN-04	ZAMBRANA	79.467	R	0,35	27.813	16,61	132
UR-EN-05	LAS CHUMBERAS	37.145	R	0,35	13.001	17,50	65
UR-CA-02	TOMILLARES I	39.240	R	0,35	13.734	17,32	68
UR-CA-03	TOMILLARES II	9.736	R	0,35	3.408	22,60	22
UR-ES-01	HUERTA ALTA II	130.127	R	0,40	52.051	25,20	328
UR-ES-02	HUERTA NUEVA	81.782	R	0,65	53.158	47,73	390
UR-NP-01	LAS VIÑAS	49.142	R	0,60	29.485	10	50
UR-EX-01	TORRESOL II	50.009	R	0,30	15.003	18	90
UR-TB-01	TABICO BAJO I	446.703	R	0,38	169.747	22,23	995
UR-TA-01	TARALPE I	376.728	R	0,28	105.484	14,83	559
UR-TA-03	TARALPE III	145.536	R	0,25	36.384	17,18	250
UR-PE-01	ENSANCHE EL PEÑÓN	72.984	R	0,65	47.440	54,67	399
UR-ZA-01	ZAPATA ESTE	41.665	R	0,79	32.915	48	200
UR-PI-01	POLIG. INDUSTRIAL	70.800	I	0,85	60.180	-	0
UR-IND-01	AMPL. POLIG.IND. I	42.000	I	0,75	31.500	-	0
UR-IND-02	AMPL. POLIG.IND. II	47.800	I	0,75	35.850	-	0
UR-IND-03	LA MORAGA	228.048	I	0,75	171.036	-	0
TOTAL UR DESARROLLADOS		2.856.683			1.159.335		5.038

NOTAS: Los indicadores de densidad en viviendas/Ha expresados anteriormente se han obtenido a partir del número de viviendas previstas por los respectivos planes parciales aprobados y ejecutados.

Cada uno de los **UR** anteriores constituye un **AREA o ZONA de SUC** si bien algunos de ellos quedan **agrupados** integrando las siguientes **AREAS** homogéneas con sus correspondientes **indicadores globales**:

AREAS URBANAS SISTEMÁTICAS SUC		UE INCLUIDAS	Uso	E (m2/m2)	D(viv/Ha)
SUC(UE)-04	Retamar y Capellanía II	UR-1 y UR-2	R	0,27	15
SUC(UE)-05	Zambrana-Las Chumberas	UR-EN-04 y UR-EN-05	R	0,35	16,89
SUC(UE)-07	Tomillares I y II	UR-CA-02 y UR-CA-03	R	0,35	18,38
SUC(UE)-08	Ampliación Polígono Industrial	UR-IND-01 y UR-IND-02	I	0,75	--

3) Categoría de **suelo urbano** en la que resultan incluidas las **áreas o zonas** de suelo urbano **de actuación directa o asistemática** (no incluidas en ámbitos de Gestión AU o UE) que por contar con su **urbanización consolidada** así fueron contempladas por las vigentes NNSS y sus modificaciones incorporadas:

ÁREAS URBANAS ASISTEMÁTICAS NNSS		SUPERFICIE M2s.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL	
SUELO URBANO HISTÓRICO				M2c./m2s.	M2c.	viv/Ha	Nº viv
SUC-01	CENTRO HISTÓRICO	58.384	R	1,67	97.778	86	500
SUC-02	ENSANCHE HISTÓRICO OESTE	165.665	R	1,71	283.145	85	1.400
SUC-03	ENSANCHE HISTÓRICO SUR	57.727	R	1,64	94.505	83	480
SUC-04	ENSANCHE MODERNO NORTE	30.347	R	1,43	30.347	53	160
SUC-05	ENSANCHE MODERNO ESTE	29.734	R	1,01	30.008	54	160
SUC-06	ENSANCHE UNIFAMILIAR	192.605	R	0,27	52.502	20	380
SUC-07	ENSANCHE MODERNO OESTE	29.470	R e I	0,81	23.781	44	130
SUC-08	NUCLEO TORREALQUERÍA	113.679	R	0,70	79.578	39	440
SUC-09	EL ROMERAL NORTE	69.262	R y T	0,64	44.236	20	140
SUC-10	EL ROMERAL SUR	126.285	R	1,07	134.920	56	710
SUC-11	POLÍGONO INDUSTRIAL	107.615	I	0,87	94.004	-	0
TOTAL ÁREAS URBANAS HISTÓRICAS		980.773			964.804		4.500

NOTA: Los **indicadores globales** de edificabilidad, densidad y nº máx. de viviendas posibles en cada área, expresados anteriormente se han **estimado** a partir de la **medición sobre planos** de las superficies de suelo edificable, y de la contemplación de los **parámetros edificatorios y usos de las Ordenanzas** establecidos por el planeamiento para dichos suelos en la hipótesis de agotamiento de dichas **posibilidades edificatorias**.

RESUMEN NUMÉRICO GLOBAL

ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE		SUPERFICIE M ² s.	EDIFICABILIDAD M ² c.	DENSIDAD Nº viviendas
SURS	UR NO DESARROLLADOS	324.447	193.268	557
SURO	UR CON PPO APROBADO	2.187.867	731.838	3.926
SUNC	UE NO DESARROLLADAS	741.619	207.735	723
SUC	UE CONSOLIDADAS	8.442.984	1.736.478	7.442
	UR CONSOLIDADOS	2.856.683	1.159.335	5.038
	URBANO HISTÓRICO	980.773	964.804	4.500
TOTAL		15.534.373	4.993.458	22.186

Los valores numéricos totales resultantes expresan que el **territorio urbano** (suelos urbanos y urbanizables) de Alhaurín de la Torre **ordenado** por el planeamiento general vigente, y en gran parte ya **consolidado**, se rige por una edificabilidad media estadística de **0,321 m²c/m²s.** aprox. y una densidad media máxima de **14,28 viviendas/Ha.** aprox.

Datos a su vez expresivos e identificativos de las directrices del **modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio** que, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 10.1 de la LOUA**, constituyen junto a la estructura general la **ordenación estructural** del término municipal

Por otra parte el **territorio rural** (suelos no urbanizables) se encuentra puntualmente ocupado, aunque en localizaciones concretas, por **diseminados residenciales** en los que se alojan un total aproximado de **700 viviendas** (según conteo realizado sobre la cartografía actualizada). Ello se declara exclusivamente **a título informativo**, y a los efectos de determinar el **nº total aproximado de viviendas** existentes y/o previstas en el T.M.

En consecuencia la **capacidad residencial máxima actual** del municipio en función de las determinaciones del **planeamiento urbanístico vigente**, incluidas las viviendas ya existentes en Suelo No Urbanizable (no en todos los casos derivadas de actuaciones irregulares de parcelación y edificación) es de $22.186 + 700 = \mathbf{22.886}$ **viviendas**, equivalente a una **teórica población máxima posible de 54.926 habitantes** en aplicación del indicador oficial de **2,4 habitantes/vivienda**.

3.06. **Espacios, ámbitos o elementos de especial protección**

Tras la aprobación definitiva de las **vigentes NNSS**, y de sus modificaciones incorporadas, no han **sobrevenido** circunstancias que impongan a la presente **Adaptación Parcial** el señalamiento de **nuevos** espacios, ámbitos o elementos que requieran ser sometidos a **especial protección** por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

Ello se hace constar a los efectos de lo dispuesto por el **arts. 3.2.f)** del **Decreto 11/2008** de 22 de Enero en el que se fundamenta el presente Documento de **Adaptación Parcial** el cual, en consecuencia, se limita a reconocer (e identificar en planos con carácter meramente informativo bajo las siglas "**ARQ**") las protecciones ya contempladas en la normativa (que **no en los planos**) del planeamiento vigente, a saber:

- Elementos de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural identificados en la Normativa Urbanística de las vigentes NNSS:
 - **Villa Romana de Torrealquería** (tipos 4, 5 y 6)
 - **Villa Romana del Valle** (tipos 4, 5 y 6)
 - **El Apeadero** (tipo 6)