

TÍTULO X. EL MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN.

Es tradicional la lectura la lectura del plan como instrumento de ordenación, previsión y regulación de los usos del suelo, así como de los elementos estructurales de la forma urbana, que coloca en un plano posterior y distinto a la gestión definida como el conjunto de instrumentos que hacen posible la ejecución y el control de lo planificado.

Hoy día parece necesario corregir esta tendencia reconociendo desde el propio Plan la importancia que tiene para su eficaz desarrollo su gestión posterior en el entendimiento, tal y como han demostrado los mejores planes y operaciones urbanísticas, de que no resulta posible entender el planeamiento y la gestión como momentos separados en el proceso de creación u modificación de nuestro entorno construido, de la ciudad.

En consecuencia, el plan para que sea eficaz ha de concebirse desde la comprensión de las lógicas y de los procedimientos de actuación legalmente previsto para su materialización, sin que sea posible la definición de estos procedimientos -improvisadamente-. De igual modo, la gestión, para que no sea una simple práctica burocrática y posibilista sobre los planes, ha de entender de manera precisa los objetivos y las determinaciones de la ordenación, sus líneas estratégicas, sus prioridades y las consecuencias que la modificación o abandono de determinadas opciones que el plan supone para el futuro de la ciudad o del territorio. Porque hacer planeamiento urbanístico no es sólo diseñar o aplicar una ley del suelo, sino resolver los problemas existentes en la ciudad.

CAPÍTULO PRIMERO. EL PLANEAMIENTO COMO LEGITIMADOR DE LA GESTIÓN.

La vocación última de la actividad urbanística, que consiste en ver realizadas sus propuestas y por tanto en operar la real transformación del territorio mediante los instrumentos propios de dicha actividad, hace de la gestión un elemento inseparable de la ordenación. La relación ente los instrumentos de ordenación y los de gestión se produce en un doble sentido, tan absurdo resulta un planeamiento que se convierte en mero diseño o ensoñación, por lo irrealizable de sus propuestas, como la construcción de la ciudad como proceso resultante de la

suma de variadas acciones sobre la misma sin coordinación y sin un modelo previo que ordena las mismas.

Podemos decir por tanto, que el requisito previo para la gestión será la existencia de algún instrumento de ordenación, que , según los caso, defina de forma detallada las actuaciones previstas. Dicho instrumento será:

En Suelo Urbano Consolidado y no consolidado, el Plan General, y, en desarrollo del mismo, el Estudio de Detalle o Plan Especial , y en algunos casos el Plan Parcial.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial, que también podrá ser desarrollado mediante un Plan Especial o Estudio de Detalle. En caso de no estar Sectorizado el suelo, requerirá previamente la elaboración de un Plan de Sectorización.

En Suelo No Urbanizable, el Plan General, que se podrá desarrollar mediante un Plan Especial.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA PREVISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN.

Ahora bien, la existencia del plan no asegura por si misma la viabilidad de su gestión. Es posible, en todo caso, que el plan se haya elaborado teniendo muy presente su propia ejecución y habiendo previsto los mecanismos necesarios para su implantación. Por el contrario, de no haberse tenido presente la gestión en el momento de la elaboración del plan, lo más probable es que éste no sea realizable en su totalidad, bien sea por la creación de falsas expectativas al no haber tenido presente la situación económica real, bien por la dificultad de ejecutar las previsiones estructurales, bien por las trabas que las determinaciones del plan impongan a la iniciativa privada, etc.

En consecuencia, para que esta consideración sea efectiva y la gestión posterior del plan despliegue toda su virtualidad, se hace necesario que ésta se diseñe desde el plan y no se relegue a un momento posterior a la aprobación del documento. La gestión no debería comenzar el día de después, sino prefigurarse y

diseñarse en proceso paralelo y coordinado al resto de determinaciones que debe contener el documento.

Por tanto, se trata de optar por un documento que proponga ya un modelo concreto y preciso, tanto en cuanto a su ordenación como en lo que respecta a su gestión.

Sin embargo, no cabe deducir de lo hasta aquí dicho que la viabilidad de la gestión depende únicamente de los planes. La administración urbanística, es quien, en última instancia, tienen en sus manos el uso de los instrumentos que tanto la ley como el plan hayan podido prever.

Los principales principios y criterios, que deben de tenerse presente son:

1. La configuración del sistema de derechos y obligaciones de la propiedad que comporta el principio de la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.
2. La posibilidad de definir y delimitar, desde la propia ordenación, las unidades de ejecución del plan, como también el sistema de actuación que sea de aplicación en cada una de ellas.
3. La previsión, obligatoria en la mayor parte de los planes, de los coste de las actuaciones públicas y del momento en que habrán de efectuarse.

Se trata de los documentos que la ley denomina Estudio Económico-Financiero y programa de actuación o plan de etapas, y que evidentemente habrá de elaborar en concordancia, o de forma vinculante, a las previsiones presupuestarias de los organismo encargados de la ejecución del plan.

TÍTULO XI. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA.

El nuevo Plan, de conformidad con la tradición del modelo urbanístico español y andaluz, considera que toda la actividad urbanística es una función pública y que comprende la planificación, organización, dirección y control y de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Esta función pública corresponde a la Administración, al tiempo que se reconoce la conveniencia de promover la iniciativa privada cuando ello contribuya a la eficacia de la actividad urbanística.

Por tanto, desde el punto de vista de la concepción general de la gestión, el Nuevo Plan General de Málaga pretende asegurar la dirección y control de la Administración en la actividad de planificación y ejecución urbanística. No significa esto que el Plan preconice un modelo intervencionista sino, muy al contrario, lo que se propone es un deslinde claro de las competencias públicas y de las facultades privadas en la actividad urbanística, de forma que se permita recuperar para el sector público la iniciativa de la planificación e incluso de la ejecución, y se establezca un marco en el que la participación de la iniciativa privada en las tareas de la actividad de ejecución se pueda desarrollar de modo estable, eficaz y comprometida con los objetivos del Nuevo Plan.

Los principios de la Gestión Urbanística del Nuevo Plan de Málaga, en gran medida son:

- Asegurar la consecución de los objetivos y materialización de los propuestos estructurantes y estratégicos del Nuevo Plan General.
- Conseguir la solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Nuevo Plan en los procesos de ejecución de sus decisiones.
- Garantizar la participación de la Comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad.
- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar que se producen en diversos sectores, impulsando los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para favorecer la ejecución del Nuevo Plan.
- Propiciar y garantizar la coordinación de las políticas públicas con incidencia en el territorio.

- Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- Facilitar la ejecución de las propuestas de Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, utilizando las técnicas e instrumentos que la actual legislación urbanística pone a su alcance, y empleándolos en función de las necesidades demandadas por su desarrollo.
- Fomentar la participación de la iniciativa privada en la ejecución urbanística.
- Potenciar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento para facilitar la ejecución genérica del Nuevo Plan, asegurar la realización de importantes propuestas estratégicas del Plan y de apoyo a la política municipal de la vivienda.

TÍTULO XII. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN.

La instrumentación técnica del Plan pretende asegurar que la construcción de la ciudad se realice desde la base de las propias determinaciones de un Plan concebido y formulado desde la participación social y la coordinación institucional.

Lo cual no implica necesariamente establecer rigideces ni trabas a una actuación ágil y eficaz, antes al contrario el plan se convierte en un documento que, además de establecer la ordenación de la ciudad, garantiza la iniciativa de los operadores que actúan en ella.

El Nuevo Plan defiende el principio de la flexibilidad, que no debe confundirse con admisibilidad de ambigüedades de interpretación de las normas, ni en vacilación alguna en cuanto a la toma de decisiones sobre el modelo urbano de gestión o formalización de la Ciudad; sino, muy al contrario, en la oferta a los particulares del número máximo de alternativas posibles, que aporten al modelo urbano la diversidad de valores culturales que están en la base de la calidad de la Ciudad.

La búsqueda del equilibrio entre flexibilidad-seguridad-control público es una de las aspiraciones de este Plan para la instrumentación técnica de los objetivos y criterios expuestos en el documento de Avance, así como de las soluciones generales y propuestas concretas incluidas en este documento final.

De una parte, satisfacer la demanda de certeza y permanencia que reivindican los particulares respecto de las principales decisiones del Plan, de otra la configuración de un documento flexible que admita la incorporación de nuevas soluciones concretas formuladas en el período de su aplicación, y por último, la necesidad de establecer con claridad los controles y garantías oportunas para que esta aplicación flexible no desnaturalice las propuestas estructurantes y los objetivos últimos de esta Revisión. Todo ello constituye el reto en la instrumentación de las decisiones del Plan.

Se ha tratado, por tanto, de configurar al Nuevo Plan como elementos catalizador en espacio y tiempo de los impulsos públicos y privados tendentes a la construcción de la Ciudad.

Para ello, la Revisión establece con claridad los rasgos esenciales y definitorios del Nuevo modelo de Ciudad propuesto (contenido en sus determinaciones estructurales y en las decisiones de la ordenación pormenorizada preceptivas) pudiendo concretarse el resto de decisiones de detalle en el momento de su ejecución. Ahora bien, este carácter abierto y flexible no significa que el Nuevo Plan no mantenga la apuesta por el tratamiento morfológico de la Ciudad reforzando el papel del diseño urbano ya establecido en el planeamiento general anterior, pero extendiendo la apuesta por el control de las formas en aquellos espacios de oportunidad y en las nuevas centralidades propuestas (estableciendo con claridad cuales de sus determinaciones son vinculantes). De esta forma el Nuevo Plan adopta también la forma de Proyecto Urbano tanto en su concepción general como en aquellas zonas que precisan asegurar una solución determinada.

Se ha tratado de instrumentar un documento que alcance un nivel de elaboración acabado en sus líneas maestras y en sus grandes decisiones estructurantes, e incluso aportando soluciones de diseño y concreción de aquellas situaciones que considere necesarias para asegurar un determinado resultado de espacios sensibles y estratégicos, que establezca además la ordenación pormenorizada de actuaciones inmediatas que cuentan con suficiente nivel de estudio y consenso, y que, por último, establezca para el resto, los parámetros básicos y los mecanismos a que deben ajustarse para su desarrollo, posibilitando un número de alternativas suficientes, en aras a la deseada flexibilidad del documento. De igual forma se facilita el ajuste o alteración de aquellas decisiones pormenorizadas que en el tiempo se demuestren erróneas o simplemente mejorables. En definitiva, haciendo posible una gestión ágil y flexible, porque las cuestiones claves se encuentren previamente solventadas.

Se ha pretendido que las determinaciones del Plan contasen con un nivel contrastado de oportunidad y acierto que facilitarán su ejecución futura. Ha sido objetivo manifestado desde los primeros documentos del Nuevo Plan, que la conformación del mismo se realice con garantías de viabilidad. Para alcanzar esta aspiración, el Nuevo Plan se ha elaborado teniendo muy presente su futura ejecución adoptando las medidas durante el proceso de formulación que contribuyan a este fin. En definitiva teniendo presente la gestión futura en el mismo momento de su elaboración, ya que esta, no debería comenzar el día después de la aprobación de la Revisión, sino prefigurarse y diseñarse en proceso

paralelo y coordinado al resto de determinaciones que debe contener el documento.

Además de las medidas favorecedoras de la participación ciudadana, se han seguido las siguientes líneas de actuación:

- Favorecer la concertación con los distintos actores como garantía de ejecución de sus previsiones.
- La Cooperación y Coordinación institucional.
- El Fortalecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo.

En consecuencia, se ha optado por un documento que proponga ya un modelo concreto y preciso, tanto en cuanto a su ordenación como en lo que respecta a su gestión.

TÍTULO X. IDENTIFICACION DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.

Las decisiones estructurales son las que instrumentan el modelo propuesto y por ello, tienen vocación de permanencia , al menos hasta el momento futuro de la reconsideración general de esta nueva estructuración urbana y territorial que se propone.

Así, el presente Plan General establece e identifica la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

La ordenación estructural del municipio queda, por tanto, integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A.- Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo los terrenos destinados a Sistemas Generales, aunque los adscribe al suelo urbanizable, para su obtención y urbanización, como prevé el Art. 113.j de la LOUA, que se identifican, con código y número, en los Planos de Ordenación General "P.2.3 Gestión: Áreas de reparto y Actuaciones Urbanizadoras" El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

EN LA CLASE DE SUELO URBANO:

- **Suelo Urbano no consolidado (SUNC)**, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 45.2.B Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. El presente Plan, engloba en esta categoría las siguientes tipologías:

- **Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R)**, es con carácter general el suelo urbano que se ajusta a lo establecido en el Art. 45.2.B LOUA, sin ordenación pormenorizada, y que se requerirá la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle para poder ser ejecutados, delimitando el PGOU los correspondientes ámbitos de planeamiento, por ello sujetos a su ordenación detallada, definiendo sus objetivos y asignando usos, densidades y edificabilidades globales, así como el área de reparto y sus aprovechamientos medios.
- **Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O)**, que a la vez se distinguen en:
 - **Nuevos ámbitos de Suelos Urbanos No Consolidados.**
 - **Ámbitos de suelo Urbano No Consolidado con planeamiento aprobado.**

- **Suelo Urbano consolidado (SUC)**, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior, y que a la vez puede diferenciarse en:

- **Suelo urbano directo**, ordenado de modo detallado y finalista. Cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas).
- **Suelo urbano consolidado con planeamiento previo**, aquellos suelos clasificados como suelo urbano dentro de áreas de planeamiento remitido o urbanizable por el PGOU/97 que tienen

aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde, y terminado ó terminado de ejecutar el proceso urbanizado.

Evidentemente no serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

En LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE:

- **Suelo urbanizable ordenado (SUO):** integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- **Suelo urbanizable sectorizado (SUS):** que comprende los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.
- **Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS):** que comprende el resto de los terrenos urbanizables. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. De igual modo, se identifican como "no sectorizado", a aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantice su adecuada integración en la nueva estructura urbana propuesta.

Expuesto lo anterior, el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbanizable en los Planos de Ordenación Estructural (P.1):P.1.1 "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo", diferenciando las siguientes tipologías:

- **Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)**, que se corresponde con suelos urbanizables del Plan 97 con planeamiento parcial aprobado

definitivamente, cuya ordenación se mantiene en el nuevo Plan, y no tiene aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios correspondiente.

- **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS):** Aquellos nuevos suelos que el Plan clasifica y delimita los sectores de planeamiento parcial, asignándoles usos e intensidades globales, pero no ordena de manera pormenorizada, por lo que precisarán de la formulación del planeamiento de desarrollo.(Art. 47.b) y aquellos suelos que se corresponden con suelo urbanizables del Plan 97 con planeamiento parcial actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, sobre los cuales el plan general no modifica sus determinaciones en el momento de recaer la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU.

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS):** Son los suelos que el Plan clasifica por ser compatibles con la estructura urbana prevista, pero para los que no delimita sectores (Art. 47.c), aunque si establece determinaciones complementarias de ordenación, edificabilidad y otras, de carácter obligatorio u orientativo.

EN LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE:

Según el artículo 46 de la LOUA, pertenecen al suelo no urbanizable, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:

1. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
2. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

3. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garantía del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
4. Entenderse necesario para la protección del litoral.
5. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
6. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
7. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.
8. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
9. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
10. Proceder a la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores a que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
11. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Los terrenos que el Plan adscriba al suelo no urbanizable por alguna de las razones antes expuestas, podrán subdividirse en algunas o todas de las categorías siguientes, que se contienen en el art. 46.2 de la LOUA:

- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del art. 46.1, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

- Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios c), d) y e) del art. 46.1

En gran medida la definición de criterios y las categorías del suelo no urbanizable realizada por la LOUA obedecen a un intento de incorporar el criterio de inadecuación por motivos urbanísticos, como la apelación a conceptos como la utilización racional de los recursos naturales en general del apdo. e), o el de la necesidad del mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público (apdo. h) o la definición de ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio del apdo. k.

De este punto de vista, la LOUA se integra plenamente con el art. 9.2 de LRSV, que establece que también serán suelo no urbanizable aquellos otros terrenos que el Plan considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanísticos establecidos por la normativa urbanística.

En este sentido, cabe recordar que cuando el art. 47 de la LOUA regula la clase de suelo urbanizable, establece en su apartado c) relativo a la categoría de no sectorizado, que para la determinación de éste, el plan deberá tener en cuenta no sólo las características naturales de los terrenos sino también los estructurales, la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Aún cuando la LOUA no identifica los criterios del art. 46.1 que merecerían ser adscritos a la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, es lo cierto que puede afirmarse que en el SNU de carácter natural, podrían acogerse los criterios de la letra h) e i) si no vienen establecidos en la planificación sectorial, e incluso los de la letra k), y por su carácter rural, los criterios de la letra f).

Estos criterios de los apartados h), j) y k) deben ser considerados como provenientes de decisiones de la propia planificación urbanística, que estaría legitimado para ello (lo que Plan General adscriba a esta clase de suelo).

El Suelo No Urbanizable en el documento de revisión del Plan General.

Para el Nuevo Plan General, el Suelo No Urbanizable integrado por aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

En la labor de identificación de los terrenos que deben clasificarse como suelo no urbanizable, se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y de impacto ambiental, y que han puesto de relieve:

- a) La presencia de importantes elementos naturales en el término municipal de origen hidrológico que debe asegurarse su preservación tanto en cuanto portadores de valores naturales, ambientales, territoriales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación de riesgos naturales.
- b) La preservación de terrenos destinados a usos agropecuarios, y que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva del Municipio.

De igual modo se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de suelo no urbanizable, las siguientes circunstancias:

- a) Su pertenencia al dominio público natural o en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico

demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. En el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y sus afecciones.

- b) La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.
- c) Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.
- d) La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo:
 - A razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural.
 - A las directrices establecidas en la planificación territorial.
 - A la presencia de riesgos.
 - A razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

Por ello, en la atribución de la clasificación urbanística también se ha valorado la consideración del suelo como recurso natural no renovable de primer orden. Y ello implica necesariamente realizar un ejercicio de moderación en las propuestas de nuevo crecimiento, espacialmente cuando su integración en la estructura propuesta no sea pacífica. En estos casos, debe rechazarse cualquier intento de clasificar unos terrenos como urbanizables, por suponer un despilfarro injustificado y caprichoso de los recursos naturales.

Pues bien, teniendo presente todos estos criterios, el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga delimita y establece en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.7 "Suelo no urbanizable y Protecciones Arqueológicas" las siguientes categorías genéricas dentro de la clase de Suelo No Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluye tanto los bienes de dominio público natural como los que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística , entre los que se incluye los que son merecedores de algún régimen de protección por este PGOU o por los Planes de Ordenación Territorial que puedan redactarse.

- Suelo no urbanizable de carácter natural-rural, que incluye aquellos en los que es necesario preservar su carácter rural o es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

B.- Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural denominado "P.1.3. Usos globales y Sistemas generales". La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos de esta Norma.

C.-La Red de tráfico y peatonal estructural. El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el plano "P.2.5 de Accesibilidad y Movilidad". Gozan de carácter estructurante los elementos identificados como Sistemas Generales de Red Viaria, los Intercambiadores Principales, la Red de Aparcamientos Disuasorios y de la Bici carriles principales.

D.-Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado P.1.3- "Usos Globales y Sistemas Generales", y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

E.-La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo

G.- Los referidos a la delimitación de los Sectores, Áreas y Reparto y Actuaciones Urbanizadoras y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras se encuentra en el Plano P.2.3, de Ordenación General sobre "Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras". Clasificación Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra las fichas y cuadros anexos de Sistemas Generales, así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

H.- Los relativos a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública ya que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en estas normas y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

I.- Los que establecen la regulación de los usos compatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en los artículos de estas normas y en las fichas anexas a las Normas correspondientes a estos ámbitos.

J.- Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

K.- Las que establecen las medidas para la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

L.- Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren

protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

M.-Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

N.-Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

CAPÍTULO SEGUNDO. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

De igual forma, identifica las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme a los requerimientos de la LOUA:

a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, las asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c) En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

e) En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f) La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

CAPÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Por último, establece un grupo de determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales en atención a las categorías de suelo, y que expresan un contenido suplementario, que el Plan estima conveniente incorporar para asegurar determinados objetivos o estrategias o simplemente para establecer determinadas directrices o recomendaciones. En atención a la categoría de suelo y, especialmente vinculado a la necesidad o no de formular un planeamiento de desarrollo futuro, o, por el contrario, si el Plan establece directamente la ordenación pormenorizada, esas determinaciones potestativas tendrán un alcance de vinculación u otro.

Salvo que se indique lo contrario, las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tienen carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la

ordenación, las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

Por el contrario, las determinaciones de la ordenación detallada potestativas en suelo urbano no consolidado ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En estos casos el Plan decide que es innecesario en principio formular un planeamiento de desarrollo, y esta es una decisión potestativa del Plan General porque pudiera no adoptarla; pero una vez adoptada, el Plan asume la responsabilidad de establecer directamente la ordenación pormenorizada completa (tanto la preceptiva como la potestativa); y esa ordenación pormenorizada identificada como potestativa, en este caso, adquiere el alcance de determinación vinculante en la medida que es la ordenación que necesariamente debe ser respetada. Y ello no excluye que posteriormente pudiera ser alterada. En efecto, en el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirva igualmente a los intereses generales.

TITULO XIV. LAS MEDIDAS PARA ASEGURAR DE LAS DECISIONES PRINCIPALES DEL PLAN.

Vigencia del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga tiene vigencia indefinida. Si bien, el horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

Revisión y Modificaciones.

El Plan identifica las causas por las que procede su Revisión total anticipada:

- Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - a) Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
 - b) El esquema de la Red Viaria Principal, sin perjuicio de sus ajustes.
 - c) El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas dirigidas a su potenciación o ampliación.
 - d) Los criterios de asignación de los usos globales.
 - e) La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

- Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.
- Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

TÍTULO XV. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es un facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

Figuras de Planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

Figuras de Planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudios de Detalle (E.D.)
- Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc...)
- Catálogos de conservación.

Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

- Proyectos de obras de edificación o instalación.

El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

CAPÍTULO PRIMERO. LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.

Los Planes de Sectorización, desde un punto de vista material, deben considerarse como instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General municipal, debiendo ajustarse a los criterios establecidos por éste.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son, por zonas:

Bahía de Málaga:

- SUNS-BM.1 "Arraijnal"

Campanillas:

- SUNS-CA.1 "Santa Rosalía Sur"
- SUNS-CA.2 "Las Moras"
- SUNS-CA.3 "Manceras Sur"
- SUNS-CA.4 "AO PTA"

Churriana:

- SUNS-CH.1 "El Albaricocal"

Guadalhorce:

- SUNS-G.1 "Guadalhorce-Aeropuerto 4"

Litoral Este:

- SUNS-LE.1 "Limonar Alto"
- SUNS-LE.2 "Olías"

Pedrizas:

- SUNS-PD.1 "Peinado Chico"

Rosaleda:

- SUNS-R.1 "La Ermita"

Teatinos:

- SUNS-T.1 "Cerámicas"
- SUNS-T.2 "Asperones"
- SUNS-T.3 "Trévez-Oeste"

En este suelo urbanizable no sectorizado, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del décimo año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de los usos o tipologías demandados en los mismos.

Las Normas Urbanísticas establecen unos estándares y límites generales para la formulación de los Planes de Sectorización con la finalidad de asegurar un nivel de aportación de Sistemas Generales, de edificabilidad máxima y de viviendas protegidas en proporción adecuada para la mejora de la calidad de vida de la población, y que pretenden que los futuros desarrollos respondan igualmente a los objetivos y estrategias planteados con carácter general para los desarrollos ordinarios del urbanizable con delimitación, sin perjuicio de su mejoramiento:

CAPÍTULO SEGUNDO. LOS PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales se configuran como los instrumentos que desarrollan todos aquellos suelos definidos como sectores, ya sean en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado.

Es decir, es un planeamiento de desarrollo diferido que tiene la función de ordenar de forma pormenorizada aquellos terrenos llamados a incorporarse de forma efectiva al proceso de urbanización que constituyan un ámbito territorial de planificación completo y en el que el propio Plan General ha renunciado a su ordenación detallada.

El nuevo Plan General, requiere de esta figura en todos los ámbitos del urbanizable sectorizado.

De otra parte, hay que señalar que son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales adscritos y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tienen la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios, se formulan con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden

referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales puede establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

En cualquier caso, el Plan General establece en sus normas urbanística disposiciones relativas a la disposición de las dotaciones y los criterios sobre el diseño y secciones del trazado viario, clarificando el alcance de vinculación del Sistema Viario previsto directamente por el Plan.

Los nuevos sectores, para los cuales el Plan determina que es preciso un Plan Parcial son los siguientes:

- a) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado , de uso residencial son los siguientes:

Código	Denominación	Uso Global
SUS CA-1	"Sta. Rosalía Norte"	RESIDENCIAL
SUS CA-2	"Sta Rosalía Central"	RESIDENCIAL
SUS CA-3	"Sta. Rosalía Este"	RESIDENCIAL
SUS CA-4	"Maqueda Central"	RESIDENCIAL
SUS CA-7	"Liria Este"	RESIDENCIAL
SUS CA-16	"Manceras Oeste"	RESIDENCIAL
SUS CA-17	"Vega Los Martinez"	RESIDENCIAL
SUS CA-18	"Vega San Gines"	RESIDENCIAL
SUS CA-20	"Campanillas Noroeste"	RESIDENCIAL
SUS CA-21	"Campanillas Noreste"	RESIDENCIAL
SUS CA-24	"Colmenarejo Sur"	RESIDENCIAL
SUS CA-25	"Colmenarejo Oeste"	RESIDENCIAL
SUS CA-26	"Colmenarejo Norte"	RESIDENCIAL
SUS CH-1	"Camino Bajo de Churriana"	RESIDENCIAL
SUS CH-2	"Carretera de Coin"	EQUIPAMIENTO
SUS CH-3	"El Higueral"	RESIDENCIAL
SUS CH-4	"El Coronel"	RESIDENCIAL
SUS G-3	"La Corchera"	RES-EMP.
SUS LE-1	"Wittenber"	RESIDENCIAL
SUS LE-2	"Camino de Olias"	RESIDENCIAL
SUS LE-3	"El Tinto"	RESIDENCIAL

SUS LE-4	"Jarazmín"	RESIDENCIAL
SUS LE-5	"Huerta del Conde"	TURISTICO
SUS PT-1	"San Cayetano"	RESIDENCIAL
SUS PT-3	"Salinas II"	RESIDENCIAL
SUS PT-4	"Orozco"	RESIDENCIAL
SUS PT-5	"Asperones"	RESIDENCIAL
SUS PT-6	"Soliva Oeste"	RESIDENCIAL

b) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado , de uso productivo, empresarial y logístico son los siguientes:

Código	Denominación	Uso Global
SUS CA-5	"Maqueda Norte"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL
SUS CA-6	"Liria Oeste"	EMPRESARIAL
SUS CA-8	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO
SUS CA-9	"Rosado Central"	PRODUCTIVO
SUS CA-10	"Rosado Este"	PRODUCTIVO-LOGISTICO
SUS CA-11	"Castañetas"	PRODUCTIVO
SUS CA-12	"Vega la Victoria"	PRODUCTIVO
SUS CA-13	"Estación Sta. Agueda"	PROD-EMPRE.-COMERCIAL
SUS CA-14	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO
SUS CA-15	"Rebanadilla"	LOGISTICO-EMPRESARIAL
SUS CA-19	"San Gines Sur"	EMPRESARIAL-COMERCIAL
SUS CA-22	"Los Cuartones"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL
SUS CA-23	"Extensión PTA"	EMPRESARIAL
SUS CH-5	"Carambuco"	EMPRESARIAL
Código	Denominación	Uso Global
SUS CH-6	"La Loma 1"	PRODUC-LOG-EMPRE.
SUS CH-7	"La Loma 2"	PRODUC-EMPRE.
SUS G-1	"San Julián"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL
SUS G-2	"Calle Pascal"	EMPRESARIAL
SUS G-4	"La Huertecilla-Tarajal"	PRODUCTIVO-EMP.-RESIDENCIAL
SUS G-5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL
SUS G-6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL
SUS G-7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL
SUS PT-2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL
SUS T-1	"Santa Matilde"	COMERCIAL
SUS T-2	"Zocueca Oeste"	LOGISTICO
SUS T-3	"Zocueca Este"	PRODUCTIVO

c) Sectores de Suelo Urbano no Consolidado:

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-R-T.1	"Cortijo Merino"	RESIDENCIAL

CAPÍTULO TERCERO. LOS PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales pueden ser:

a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

- Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
- Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquier de sus categorías.
- Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
- Vincular el destino de los terrenos o construcciones o viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- Establecer reservar reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- Cualesquiera otros finalidades análogas.

b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Supraregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2002.

c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d) Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General son:

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-R-C.2	MARISTAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.7	PLACIDO FERNANDEZ VIAGAS	COM/EMP
SUNC-R-CA.17	CARRIL LA BODEGA	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.18	CASILLAS LA BODEGA	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.22	PROVERBIO	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.23	PILAR DEL PRADO	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.24	ZAMBULLON	PROD/RES
SUNC-R-CA.25	ORTEGA Y GASSET	PRODUCTIVO
SUNC-R-CA.26	VALLEJO	PRODUCTIVO
SUNC-R-CH.2	LA CONSULA II	RESIDENCIAL
SUNC-R-CH.3	SIERRA DE CHURRIANA	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.1	NUDO AEROPUERTO	COMERCIAL
SUNC-R-G.3	CARRIL DE MONTAÑEZ	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.4	CALLE JULIO CAMBA	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.5	EMILIO SALGARI	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.8	SAN CARLOS DEL VISO	PROD/EMP/RES
SUNC-R-G.12	AVENIDA WASHINGTON ESTE	PROD/EMP
SUNC-R-LE.1	LAS ESCLAVAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.4	CARRETERA ALMERIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.6	JARAZMIN NORTE	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.7	LA MOSCA SUR	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.11	LAGARILLO BLANCO	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.13	CAMINO VIEJO DE OLIAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.1	FERROCARRIL DEL PUERTO	RES/EQUI
SUNC-R-LO.3	GUINDOS CALLE CARTAYA	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.4	GUINDOS CALLE DIEGO DURO	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.5	AVENIDA LOS GUINDOS I	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.6	CAMINO DE LOS GUINDOS	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.7	CALLE CANTIMPLA	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.8	CALLE BALAZON	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.10	PORTILLO	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.11	TERMICA	RES/TER
SUNC-R-LO.12	NEREO	RES/TER
SUNC-R-LO.16	GUADALJAIRE	RES/TER

Código	Denominación	Uso Global
---------------	---------------------	-------------------

SUNC-R-P.1	ALCALDE DIAZ ZAFRA	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL. Ambito P-2B	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.3	EPCOS	EMPRESARIAL
SUNC-R-PD.3	MONTE DORADO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.4	GANDALIN	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.5	CALLE ZURBARAN	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.9	OLLETAS SAN MIGUEL	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.15	LOS GAMEZ	RESIDENCIAL
SUNC-R-PT.4	EL CORTIJILLO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PT.5	ESCRITORA MATILDE DEL NIDO	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.2	COLEGIO GAMARRA	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.4	HOSPITAL CIVIL	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-R.5	MARTIRICOS	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.6	SALYT	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.7	FILIPINAS	RESIDENCIAL

Para estos Planes Especiales, el Plan General establece los parámetros de la ordenación estructural y los de la ordenación pormenorizada preceptiva, especificando los criterios y objetivos de la ordenación que deben desarrollar. De igual modo, en muchos de ellos, se especifican las reservas dotacionales y el carácter de las determinaciones de ordenación directamente establecidas en los planos del Plan.

Se incluyen fichas de planes especiales que no implican una suspensión de Licencias o inclusión en régimen de SUNC, pues su delimitación queda supeditada a un análisis pormenorizado previo y, en algunos casos, por su carácter de figura de protección sobre un ámbito con Planeamientos previos, pudiera afectar a suelos con diferente clasificación:

Diferenciar cuatro tipos:

- Planes especiales de mejora del medio urbano.
- Planes especiales de equipamientos de carácter general.
- Planes para la implantación de Servicios e Infraestructuras de carácter general.
- Planes Especiales derivados de implantación y regulación de usos productivos.

PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO URBANO.

Se localizan en base a los criterios establecidos en el art. 14 de la LOUA., con la intención de actuar prioritariamente sobre el espacio urbano, definiéndose para cada caso, conforme a lo incluido en la ficha propuesta, los siguientes apartados:

- Mejoras de la ordenación
- Mejoras en las condiciones de habitabilidad
- Mejoras en las condiciones de accesibilidad y seguridad
- Mejoras en la imagen urbana
- Mejoras de equipamientos y espacios públicos.

CODIGO	DENOMINACIÓN
PEMMU-LE.1	PLAYAS DE PEDREGALEJOS
PEMMU-LE.2	PLAYAS DE EL PALO Y EL DEO
PEMMU-LE.3	CEMENTERIO DE SAN JUAN
PEMMU-LE.4	CALLE REAL - LAS CUEVAS
PEMMU-LE.5	LA PELUSA - ARROYO GÁLICA
PEMMU-R.1	VIRREINA ALTA
PEMMU-R.2	ARROYO DE LOS ÁNGELES NORTE
P.E.M.M.U. R.3	SIMÓN BOLIVAR
P.E.M.M.U. R.4	GRANJA SUÁREZ

PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL:

La demanda de nuevos espacios para mejora de la dotación en equipamientos especializados, entre ellos, en infraestructuras portuarias deportivas requieren, por una parte, estudios previos de carácter medioambiental (con especial repercusión sobre la incidencia en dinámica litoral e incidencia en el paisaje costero) y de carácter urbano (en relación a alteraciones que introducen los nuevos tráfico y los posibles usos complementarios a instalar y comprobación de la incidencias en la imagen urbana del entorno); por otra parte, dichas infraestructuras se encuentran sometidas a autorizaciones sectoriales que no pueden quedar ajenas a su incidencia en el ámbito local.

En este apartado se incluye, igualmente, otros planes enfocados a la protección, entendida, no de forma estática, sino de forma propositiva, dando pautas para la recuperación y mejora. Se incluye el Plan Especial de Recuperación Medioambiental y Urbana del entorno de Gibralfaro como zona que, aunque vinculada por elementos topográficos e históricos comunes que marcan su carácter, por haber sufrido un desarrollo suma de etapas no conexas, no ha sido analizada en su conjunto, quedando en el camino valores y recursos no explotados. El Plan Especial, como enfoque global permitirá una lectura de carácter territorial, con análisis de conjunto, que incida directamente sobre la mejora medioambiental y la calidad urbana del entorno.

En este sentido singular relevancia tiene el Plan Especial Guadalmedina: llegar a acuerdos ciudadanos e institucionales previos a la redacción de cualquier proyecto de obras, deben quedar reflejados en un documento marco, siendo el Plan Especial la figura urbanística que debe servir de conector entre los diversos órganos que obligatoriamente deben intervenir y que, por estar regulada la participación ciudadana en cada uno de sus momentos de aprobación, permite una mayor transparencia en su formulación.

Enmarcado en estos posibles escenarios se dan pautas para el desarrollo mediante Plan Especial de:

CODIGO	DENOMINACIÓN
PE-1	AVENIDA PINTOR SOROLLA – PUERTO DEPORTIVO EL MORLACO
PE-2	PUERTO EL CANDADO
PE-3	RECUPERACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y URBANA MONTE GIBRALFARO
PE-4	GUADALMEDINA
PE-5	EL EJIDO
PE-6	CUARTEL DE LA TRINIDAD

PLANES ESPECIALES SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:

En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito. Se trata de planes especiales de carácter

temático: infraestructuras básicas, movilidad, etc. cuyo objetivo será dar carácter normativo a los estudios incluidos en el PGOU como anexos.

CODIGO	DENOMINACIÓN
PEIS-1	Movilidad Urbana
PEIS-2	Cambio del esquema de suministro eléctrico a la ciudad
PEIS-3	Conexión de la calle Miguel Indurain con el cordón litoral
PEIS-4	Infraestructuras Básicas

PLANES ESPECIALES USOS PRODUCTIVOS.

Derivados de la aplicación de la normativa de usos productivos incluidos en la Subzona Productivo 3.a. (art. 12.11.6), usos que por sus singulares características y necesidad de suelo debe justificar las condiciones de implantación y normas relativas a condiciones de compatibilidad medioambiental.

CODIGO	DENOMINACIÓN
P.E.P. 1	FABRICA DE CEMENTOS- LA ARAÑA

CAPÍTULO CUARTO. LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

En la nueva regulación, y en desarrollo de su función de complemento o de adaptación podrán en ese suelo urbano:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario si no está establecido en otras figuras de planeamiento superior, y reajustar si lo están.

- c) Reajustar las determinaciones establecidas en los Planes sobre ordenación de volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

El Plan establece los límites que se imponen a los Estudios de Detalle. Con la nueva regulación de las determinaciones del Plan General y la diferenciación entre ordenación estructural y pormenorizada, el Estudio de Detalle está llamado a jugar un papel importante como instrumento que puede facilitar los pequeños ajustes de la ordenación pormenorizada sin necesidad de otra figura más compleja o de una Modificación de Plan General.

El Plan reclama la presencia necesaria de Estudios de Detalle, indicándolo en apartados concretos de las fichas y en la presente Memoria de Ordenación. En cualquier caso, siempre que estemos en presencia de áreas de reforma interior en las que no se requiera Plan Especial pero cuenten con aprovechamiento urbanístico de vivienda protegida, precisarán de forma necesaria desarrollar un Estudio de Detalle para la localización precisa de este uso.

Los Estudios de Detalle previstos en este Plan General son:

Código	Denominación	Uso Global
---------------	---------------------	-------------------

SUNC-R-BM.1	EL OLIVAR	COMERCIAL
SUNC-R-C.1	CAMAS	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-CA.1	CLAVICORDIO	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.2	BOMBARDINO	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.3	MIRANDA	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-CA.4	VERDI	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.5	CAMINO DE ROJAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.6	CAMINO DE LIRIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.13	PARROQUIA DEL CARMEN	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.16	CRISTOBALINA FERNANDEZ	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.19	EL RAYO SUR	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.20	EL RAYO NORTE	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.21	EL RAYO ESTE	RESIDENCIAL
SUNC-R-CH.4	JABALCUZA	HOTELERO
SUNC-R-G.2	CAMINO LOMA SAN JULIAN	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.9	CALLE TABOR	PROD/EMP
SUNC-R-G.10	AVENIDA ORTEGA Y GASSET	PROD/EMP
SUNC-R-G.11	AVENIDA WASHINGTON OESTE	PROD/EMP
SUNC-R-G.13	CALLE CANADA	PROD/EMP
SUNC-R-G.14	CALLE LA OROTAVA	PROD/EMP/LOG
SUNC-R-G.15	VERACRUZ ESTE	PROD/EMP
SUNC-R-G.16	VERACRUZ OESTE 1	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.17	VERACRUZ OESTE 2	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.18	VERACRUZ OESTE 3	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.19	VERACRUZ OESTE 4	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.20	VERACRUZ OESTE 5	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.21	VERACRUZ OESTE 6	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.22	VERACRUZ OESTE 7	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.23	VERACRUZ OESTE 8	COM/EMP
SUNC-R-G.24	AEROPUERTO 1	COMERCIAL
SUNC-R-G.25	AEROPUERTO 2	COMERCIAL
SUNC-R-G.26	AEROPUERTO 3	COMERCIAL
SUNC-R-LE.2	ARROYO PILONES	TERCIARIO
SUNC-R-LE.3	CALLE HALESPENSIS	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.5	PROLONGACION CALLE CHILE	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.8	BANDA DEL MAR	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.9	LA BIZNAGA	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.10	LA MILAGROSA	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.12	CAMINO NUEVO	COM/TER
SUNC-R-LO.2	VILLANUEVA DEL ROSARIO	RES/TER
SUNC-R-LO.9	MALAGA WAGEN	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.13	HEROE DE SOSTOA 140	RES/TER
SUNC-R-LO.14	JUAN XXIII NUM 2	TERCIARIO
SUNC-R-LO.15	HEROE DE SOSTOA 36 A 40	RESIDENCIAL

Código	Denominación	Uso Global
---------------	---------------------	-------------------

SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL. Ambito P-2A	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.4	CALLE NEHEMIAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.5	JUAN GRIS II	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.6	CALLE JUAN DE ROBLES II	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.7	CALLE ALONSO DE CARDENAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.9	CALLE JUAN DE ROBLES I	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.10	CALLE POZO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.1	NUUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.2	CUESTA DE TASSARA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.6	CALLEJON DEL SANATORIO	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.8	LA CANCELA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.10	MARQUES DE PANIEGA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.11	EMILIO THUILLER	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.12	CALLE LIBERIA	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.13	SAN TELMO	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-PD.14	HACIENDA DEL ALAMO	HOTELERO
SUNC-R-PT.3	ASTEROIDE	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.1	ALCUBILLAS	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.3	LA CORTA	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-R.8	BRESCA	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.9	PARQUE SUAREZ	RESIDENCIAL

5.- Las Ordenanzas.

El presente Plan prevé su desarrollo mediante Ordenanzas Municipales, bien mediante la formulación ex novo de algunas de ellas, bien mediante la adaptación de otras vigentes.

De igual forma, procede a incorporar como Anexos a las Normas Urbanísticas una serie de Disposiciones Complementarias, que tienen el carácter de Ordenanzas de aplicación supletoria, en concreto:

- a) Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección contra Incendios de Edificaciones, Locales y Establecimientos.
- b) Ordenanza reguladora de accesibilidad del Municipio de Málaga.

Serán aplicables las Ordenanzas Municipales que tienen por objeto la regulación de los trámites a que deberán ajustarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos que se siguen en el municipio de Málaga en materia de Licencia de Apertura de Actividades.

6.- Los Catálogos complementarios del planeamiento.

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

TÍTULO XVI. LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO PRIMERO. CONSIDERACIONES GENERALES.

Las decisiones sobre ejecución están inspiradas fundamentalmente en el Objetivo General establecido para la Gestión Urbanística de la Revisión de asegurar la consecución y materialización de las propuestas estructurantes del Nuevo Plan y facilitar la ejecución del resto de decisiones del mismo utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ha puesto a su alcance, todo ello en un marco de solidaridad de beneficios y cargas.

Por ello, la ejecución del Nuevo Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicables, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellas en las que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

En sentido amplio la gestión urbanística comprende el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución.

Pero, en sentido estricto, la gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollado en el Título IV de la LOUA.

De forma sistemática podemos identificar en la labor de ejecución urbanística las siguientes tareas:

- a) Determinación de los ámbitos territoriales en los que la ejecución de acometerse de forma integrada.
- b) Determinación del agente responsable de la ejecución.

c) Inicio de la ejecución jurídica mediante la personalización y legitimación del agente responsable.

d) Inicio de la ejecución jurídica mediante la personalización y legitimación del agente responsable.

e) Aprobación del instrumento redistributivo por el cual el Ayuntamiento obtiene los terrenos necesario para dotaciones y equipamientos (bien por cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, bien por expropiación) y el suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo resultante de la participación municipal en el aprovechamiento medio, y se produce la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo.

f) Ejecución de la urbanización de los terrenos, considerada esta fase como proyecto y ejecución material de las obras de construcción de las infraestructuras de urbanización previstas en el Nuevo Plan para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc...

g) La edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o (ejecución simultánea mediante los mecanismos regulados al efecto), se le da forma física al espacio urbano arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios, que posteriormente van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo. Es la última fase de la ejecución y cumplimiento material de las previsiones del Nuevo Plan.

h) La conservación de lo urbanizado y edificado como deber permanente.

La fases a), b) y c) pueden realizarse en el propio instrumento de Planeamiento General o desarrollarse con posterioridad.

Normalmente, para llevar a cabo las previsiones contenidas en el Nuevo Plan General han de resolverse, con carácter previo, una diversidad de cuestiones derivadas del hecho de que sobre el ámbito ordenado existe un amplio conjunto de propiedades que, por efecto de la propia zonificación o calificación urbanísticas, reciben un tratamiento muy diverso. Unos terrenos se destinan a usos dotacionales públicos y otros a usos lucrativos; y dentro de estos, su

variedad y distinta asignación de intensidades o edificabilidades es, o puede llegar a ser, muy acusada. Al constituir un principio rector de esta materia la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento han de regularse una serie de técnicas y mecanismos para garantizar que la incidencia del Nuevo Plan sobre el conjunto de propiedades afectadas se produzca con observancia del expresado principio.

Para acometer estas labores de adecuación de la estructura parcelaria actual a las exigencias de la ordenación, de una parte, y de otra de satisfacción de los principios de solidaridad entre propietarios y de participación de la Comunidad en las plusvalías, se establece por el Ordenamiento Jurídico el deber de equidistribución y de cesión.

Junto a estas operaciones cabe contemplar aquellas que atienden directamente a hacer realidad el Nuevo Plan General, a llevar a cabo materialmente sus previsiones sobre el ámbito ordenado. Al conjunto de estas otras operaciones se denomina ejecución material del planeamiento, si bien, ello es claro, esta ejecución se cuenta también reglada y disciplina jurídicamente.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El principal instrumento para la ejecución sistemática es la delimitación de la Unidad de Ejecución, que cumple un doble papel: es el ámbito de la urbanización y, al mismo tiempo, de la equidistribución, y a través de ésta, de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración Urbanística.

Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstas por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en prácticamente todos los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores y áreas de

reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

En los sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, el planeamiento de desarrollo, de forma justificada, procederá, en su caso, a delimitar unidades de ejecución y a determinar el sistema de actuación, todo ello sin perjuicio de las previsiones contenidas en el presente Plan.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del sector se corresponderá con el ámbito de la unidad e de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

El Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art. 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

- La relación cargas/beneficios de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones entre las unidades.
- La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sean previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

CAPÍTULO TERCERO. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de estos sea distinto del fin al que estén afectados, la administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.

Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellas. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismo quedan sustituidos por las superficies de parcelas destinadas a la nueva ordenación de usos públicos, si estas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existientes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, en las fichas de las actuaciones sistemáticas se identifican como superficies de "suelo público asociado", terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo salvo en la hipótesis de que deban ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público asociado" para asegurar la adecuada integración urbana en la nueva ordenación.

La determinación del "suelo público asociado" que conforme al presente plan se efectúa tendrá carácter de máximo, siendo ello así al haberse ponderado la viabilidad económica de la actuación, en relación con la ordenación los aprovechamientos resultantes. En ningún caso la comprobación de existencia de mayor superficie de suelo público asociado podrá generar un incremento del aprovechamiento subjetivo a favor de los particulares afectados, correspondiendo en tal caso a la figura de planeamiento de desarrollo dirimir entre disminuir las edificabilidades previstas manteniendo el aprovechamiento medio o mantener dichas edificabilidades correspondiendo en tal caso los aprovechamientos a la Administración actuante en concepto de excesos de aprovechamiento.

Cuando la superficie de suelo público asociado se compruebe inferior a la estimada conforme al presente Plan General, el instrumento de planeamiento previsto o de gestión que se tramite procederá a reajustar los cálculos correspondientes al aprovechamiento medio disminuyéndolo en correspondencia a la mayor superficie de suelo que deba ser objeto de compensación.

CAPÍTULO CUARTO. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Según la vigente legislación urbanística, la iniciativa para el desarrollo del suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado corresponderá a aquél que designe la Administración Urbanística mediante la determinación del sistema de actuación.

Por tanto, la determinación del sistema de actuación es una decisión que corresponde a la Administración Urbanística y que puede incorporarse en el Plan o determinarse con posterioridad por el mismo procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso las determinadas en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

Con la determinación del sistema se identifica al agente que ha de ejecutar cada propuesta del Plan, en este caso las actuaciones asistemáticas. Esta asignación del sujeto responsable no se produce de forma arbitraria. El Plan adopta cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversiones y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- a. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

- e. El coste económico de su ejecución.
- f. El grado de consolidación de la edificación.
- g. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público.
- h. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares del suelo.
- i. El interés de la iniciativa por asumir la actividad de ejecución.
- j. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
- k. Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

En función de la evaluación actualizada de estos elementos, la Administración realiza la labor de atribución antes indicada.

La existencia o no de intereses públicos concretos es uno de los criterios fundamentales en la elección del sistema de actuación. El Nuevo Plan facilita y promueve la iniciativa privada en aquellos ámbitos en los que las actuaciones afectan fundamentalmente a los particulares. De igual modo, establece el sistema de compensación en aquellas otras actuaciones en las que exista un interés de alcance mayor en el que la iniciativa privada pueda colaborar eficazmente siempre que existan previsiones de ejecución eficaz, preferentemente garantizados mediante la asunción de los criterios de ordenación y gestión establecidos.

El Nuevo Plan reconoce que la disponibilidad de los propietarios por cumplimentar los deberes urbanísticos y su aceptación del modelo territorial propuesto, son elementos que deben contribuir a confiar una parte importante de la ejecución del plan en la iniciativa privada, facilitando así la labor de gestión de la Administración Urbanística quien puede así preferentemente responsabilizarse

de aquellas actuaciones en las que su presencia es ineludible, bien por los intereses públicos presentes, bien porque no se asegure por la iniciativa privada una ejecución eficaz de las propuestas del nuevo Plan.

Por ello, en la medida en que una actuación de los propietarios conforme al Nuevo Plan beneficia a los intereses públicos, se ha procurado asegurar la participación en la futura ejecución urbanística de la Revisión en el propio proceso de formulación del Plan, garantizando sus compromisos mediante la firma de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento ó gestión, admitidos en la LOUA.

El sistema de cooperación se reserva para la ejecución de actuaciones en el que el interés es principalmente privado pero en los que exista una problemática de gestión que hace de dudoso éxito confiar el protagonismo a los propios interesados. Son supuestos que suelen presentarse en el desarrollo de una unidad de ejecución con una compleja estructura de la propiedad y en gran medida consolidada por la edificación, y en el que el objetivo de la ordenación simplemente persiga el establecimiento de unas condiciones de urbanización y de equipamientos locales adecuados a las necesidades de la zona.

El sistema de expropiación se ha establecido en los desarrollos en los que existe un interés público evidente, y determinadas áreas de reforma inferior en el que la problemática existente requiere este sistema de actuación, así como en las actuaciones simples de equipamiento en suelo urbano consolidado.

Por tanto, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación establecido por el nuevo Plan. No obstante, el Plan General se abstiene, en algunos casos de determinar un concreto sistema de actuación, en estos casos, será el propio proceso de ejecución del Plan el que determinará posteriormente el sistema que mejor se adopte a las circunstancias concretas.

No obstante, el Plan realiza una previsión que pretende objetivizar la determinación del sistema en estos casos. Así, se dispone que en el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema de compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se formaliza conforme prevé el art. 130.2 de la LOUA acompañándose, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese

iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art. 108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

En las fichas anexas, se especifica el sistema de actuación concreto para cada ámbito.

CAPÍTULO QUINTO. LA EJECUCIÓN DEL ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADO.

En desarrollo del presente Plan General, se podrán delimitar áreas de gestión integrada como consecuencia de las características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión, que puedan resultar.

Conforme a las previsiones de la LOUA, la determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

- La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como , en su caso de las restantes Administraciones Públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
- La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
- La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios y la utilización por la misma construidos.
- El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y a favor, en su caso, de la organización consorcial.

La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

- a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística.
- b) La delimitación de otras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

El Planeamiento de desarrollo para cada uno de los ámbitos que identifique como Áreas de Gestión integrada, establecerá los siguientes objetivos y finalidades que correspondan.

Administraciones responsables de la Coordinación de las actuaciones:

Junta de Andalucía y Excmo. Ayuntamiento de Málaga, así como en su caso las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.

TÍTULO XVII. LA PROGRAMACIÓN.

La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos por el Ayuntamiento de Málaga, a través de sus órganos de gobierno, mediante la formulación y aprobación de forma cuatrienal del programa de actuación urbanística y de infraestructura y declaración de prioridades de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan, de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de la Gerencia.

TÍTULO XVIII. EL INSTRUMENTO PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

CAPÍTULO PRIMERO. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE.

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos medios de cada una de ellas.

Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignado usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución y beneficios entre los propietarios afectados, esto en, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

El objetivo de las áreas de reparto es fijar el aprovechamiento medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, permitiendo finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: la delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE.

La LOUA regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística), y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

En el art. 58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art. 58.1 y 2:

“1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, lo del área de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art. 45.2.B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.”

Diversas novedades incorpora la ley andaluza respecto a la regulación anterior.

En primer lugar, están legitimadas para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general. Así tanto el Plan General de Ordenación Urbanística, como el Plan Intermunicipal de Ordenación

como el Plan de Sectorización están facultados para establecer estas determinaciones.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otro, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación del aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art. 10.1.A.f).

También es obligado establecer como determinación preceptiva, pero ya pertenecientes a la categoría de ordenación pormenorizada, las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado que en este suelo deban definirse a sí como la determinación de sus aprovechamientos medios (art. 10.2.A.b). El carácter de determinación preceptiva no significa que necesariamente el Plan General deba establecer Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado, sino que caso que estime necesario definir las, es una determinación que corresponde establecerla la planeamiento general y no al planeamiento de desarrollo. Esta exigencia, lo es tanto para el suelo urbano no consolidado que el Plan General ordene directamente como para el suelo urbano no consolidado que el Plan General remita su ordenación detallada al planeamiento de desarrollo.

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determine sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado.

Ahora bien, en el suelo urbano no consolidado, pueden excluirse de su adscripción a áreas de reparto a terrenos en los que no se prevea la delimitación de unidades de ejecución.

Las disposiciones de la LOUA relativas a las determinaciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento medios son aplicables a todos los Planes Generales que en el momento de su entrada en vigor (el 20 de enero de 2003), no se encontrasen aprobadas con carácter definitivo.

Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma. En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado.

Se puede excepcionar una parte del suelo urbano no consolidado de su inclusión (o adscripción) en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el art. 58.2, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las áreas de reparto los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado que no queden incluidos en Unidades de Ejecución.

En el caso de que terrenos del suelo urbano no consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo. A tal efecto, en aplicación de la definición contenida en el art. 59.1 de la LOUA, para el suelo urbano no consolidado no incluido en Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo será el resultado de dividir la superficie edificable medida en metros cuadrados permitida por el Planeamiento General para el ámbito considerado, por la superficie de suelo de la parcela o parcelas preexistentes, conforme a los usos, tipologías y edificabilidades atribuidos a la misma.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el art. 58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el aprovechamiento medio fijado por el planeamiento general.

Aún cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano no consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.

Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo urbanizable

En la Situación urbanística anterior, en el Suelo Urbanizable Programado existía una única Área de Reparto, compuesta por todos los sectores de suelo urbanizable programado, además de los sistemas generales adscritos a aquellos para su gestión.

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en materia de delimitación áreas de reparto en el suelo urbanizable ha incorporado importantes novedades. Así, de la regulación del art. 58.de la LOUA se deduce:

a) Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectorizado:

- Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que exista más de un Área de Reparto, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.

- Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).

- La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

- Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.

- Un único límite impone la LOUA en el art. 60 apartado c) para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto. Este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado y ordenado) no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de los diferentes áreas en estos casos.

- Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El Plan de Sectorización puede delimitar una o varias Áreas de Reparto. Si delimita un solo sector, el Área de Reparto será única, si decide dividir el ámbito territorial en varios Sectores, puede delimitar una o varias Áreas de Reparto.

Determinación del Aprovechamiento Medio.

Dispone el art. 60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La LOUA excluye las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

a) Coeficientes de uso y tipología.

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir la sumatoria de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás (Art. 61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

b) Coeficiente zonal o de localización.

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con los demás, en función de su situación en la estructura territorial.

c) Coeficiente para usos de interés general.

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art. 61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciados en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art. 61.2).

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como los que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

CAPÍTULO TERCERO. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL.

Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado unos coeficientes de ponderación deducidos del valor de los suelos, obtenidos de un estudio de mercado de todo el municipio, el cual se anexionó al documento de Aprobación Inicial. Para esta Aprobación Provisional, se ha optado en mantener los valores aplicados en la anterior aprobación para los usos residenciales no protegidos, los terciarios y los productivos, debido a la actual situación del mercado inmobiliario, todo ello tras el sondeo realizado, que refleja que prácticamente los valores aplicados en la Aprobación Inicial no han sufrido variación, a excepción del valor de repercusión de viviendas de protección oficial, que al incrementarse el Precio Básico lo que repercute en el Módulo de VPO y por tanto en el valor del suelo de esta clase de viviendas, ha generado un ajuste en el índice del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del SUS-R, para conseguir el equilibrio establecido en el art.60.c de la LOUA. Por tanto, dichos coeficientes están basados en los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los

demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área. En el caso de vivienda protegida, se ha considerado el valor máximo establecido en el artículo 7 de la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, ponderado en algunas ocasiones, en las que ha sido posible por la ordenación pormenorizada del sector y tipología constructiva, con el valor comercial en plantas bajas, todo ello en aplicación del art. 8, de la Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2.003-2.007, y Art. 125 de la Orden de 10 de marzo de 2.006 que desarrolla el citado Plan.

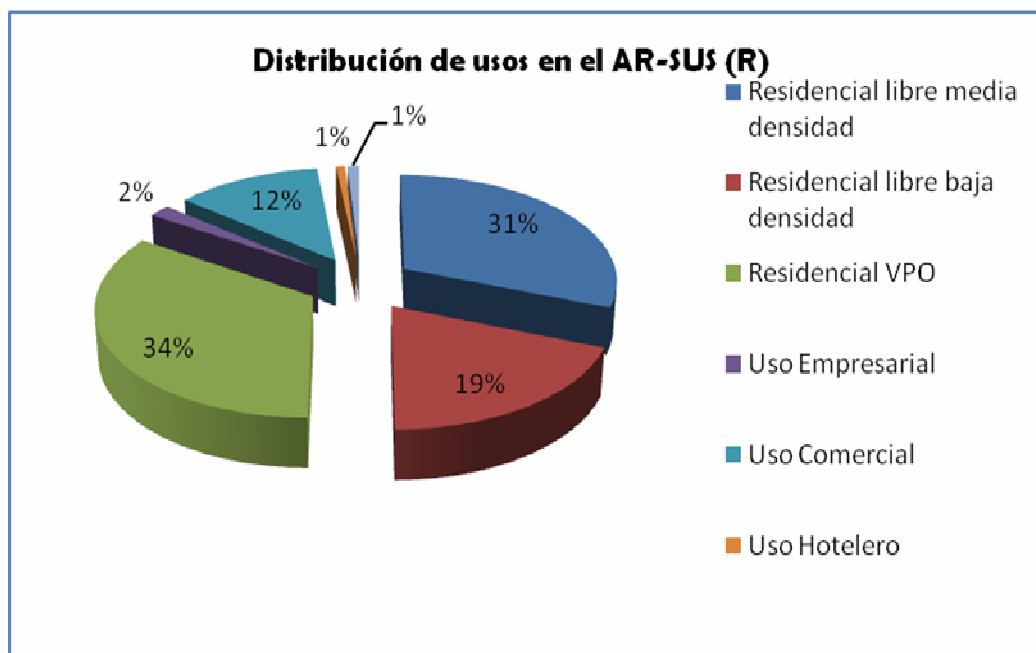
Por tanto, en el suelo urbano no consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de localización, por cuanto en la mayoría de los supuestos, las distintas actuaciones de área de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente.

En cambio, en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, al existir mas de un Sector en las dos Áreas de Reparto propuestas, se ha calculado el coeficiente global del Sector, que nos indica el valor medio de dicho ámbito con respecto al uso característico de cada una de las Áreas de Reparto.

Al existir dos Áreas de Reparto, y por tanto, un uso y tipología característico, para cada una de ellas, los aprovechamientos tipos resultantes no son homogéneos al estar referidos a distintas unidades de aprovechamiento, aunque como se dijo anteriormente cumplen lo establecido en el citado Art. 60.c de la LOUA, esto es que los valores de suelo bruto en ambas Áreas de Reparto no se diferencia en más de un 10%.

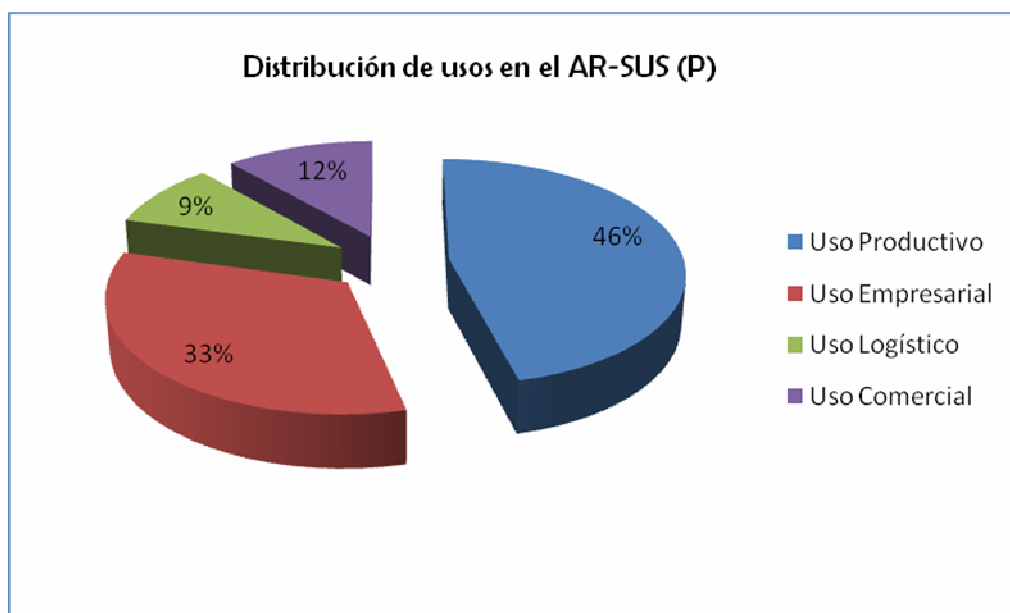
- Para el **AR-R (residencial)**: (Uso y tipología característico "Vivienda protegida").

La distribución de usos en la totalidad del Área viene reflejada en siguiente gráfico:



- Para el **AR-P (productivo)**: (Uso y tipología característico "productivo")

La distribución de usos en la totalidad del Área viene reflejada en siguiente gráfico:



Los valores se han calculado por el método residual estático contenido en la normativa catastral y en la Orden ECO/805/2.003, y este Plan considera que los valores diferenciales actuales entre los diversos usos, es previsible que se

mantengan a medio plazo por las propias determinaciones del Plan que incorporan un número de viviendas y terrenos aptos para edificar, para cubrir con garantías las necesidades previsibles de la ciudad en los próximos años.

Sin perjuicio de los coeficientes de ponderación anteriormente señalados, que han servido de base para la determinación del Aprovechamiento Medio, el Plan prevé la posibilidad de que se introduzcan de forma justificada coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de los usos, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología incluye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

Por último en la ciudad de Málaga, el valor del uso productivo es bastante homogéneo en todo el término municipal.

En lo que respecta a la delimitación de Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable se ha optado por integrar los sectores del mismo uso característico en una misma área, dando como resultado dos áreas de reparto, como anteriormente se ha expuesto. En cualquier caso, no resultan Áreas de Reparto que, se muestren descompensadas en cuanto a atribución de aprovechamientos fuera de los límites legales antes expuestos. De todo ello resulta, que comparando el valor de los suelos de las dos áreas de reparto, la diferencia es inferior al 10%

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indican en el capítulo 7, así como la determinación de su Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen las Áreas de Reparto, que se indican en el capítulo 7, así como la determinación de su Aprovechamiento Medio.

CAPÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

El Plan contiene las siguientes definiciones en materia de aprovechamientos:

a) Aprovechamiento objetivo, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza, en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

b) Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística).

c) Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología características, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

d) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de área de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

e) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela, en los términos definidos por el presente Plan.

f) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, en los términos descritos por el presente Plan, salvo cuando la parcela está calificada de uso y dominio público.

CAPÍTULO QUINTO. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.

Conforme a las previsiones del artículo 62.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente ha adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representando en un resultado final que origine en unos

menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, referido a la superficie de suelo de titularidad privada.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo de aprovechamiento medio del área de reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidos, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

CAPÍTULO SEXTO. ANEXO CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

- 1. En Suelo Urbano No Consolidado**, el Plan Establece las siguientes Áreas de Reparto, cuyo cálculo de Aprovechamiento se detalla en las fichas anexas, siendo el listado de estas:

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO
BM	SUNC-R-BM.1	EL OLIVAR	1	COMERCIAL	0,4478	ED
	SUNC-O-BM.2	CALLE ACEITUNO	1	COMERCIAL	0,5696	PU
	SUNC-O-BM.3	GOLF	5	COMERCIAL	0,3084	----
C	SUNC-R-C.1	CAMAS	17	EQUIPAMIENTO	0,0000	ED y PU
	SUNC-R-C.2	MARISTAS	17	RESIDENCIAL	1,1960	PE
CA	SUNC-R-CA.1	CLAVICORDIO	20	RESIDENCIAL	0,6742	ED
	SUNC-R-CA.2	BOMBARDINO	20	RESIDENCIAL	0,6742	ED
	SUNC-R-CA.3	MIRANDA	20	EQUIPAMIENTO	1,0000	ED
	SUNC-R-CA.4	VERDI	21	RESIDENCIAL	0,7056	ED
	SUNC-R-CA.5	CAMINO DE ROJAS	21	RESIDENCIAL	0,3883	ED
	SUNC-R-CA.6	CAMINO DE LIRIA	21	RESIDENCIAL	0,3088	ED
	SUNC-R-CA.7	PLACIDO FERNANDEZ VIAGAS	21	COM/EMP	0,4419	PERI
	SUNC-O-CA.8	LOS MANCERAS	14	RESIDENCIAL	1,3000	PU
	SUNC-O-CA.9	SANTA AGUEDA / SERRANITO	9	RESIDENCIAL	1,0387	PU
	SUNC-O-CA.10	SANTA AGUEDA / ABEDUL	9	RESIDENCIAL	1,0387	PU
	SUNC-O-CA.11	CAMINO DE SANTA AGUEDA	9	RESIDENCIAL	0,8879	PU
	SUNC-O-CA.12	RUIZ Y MAIQUEZ	14	RESIDENCIAL	0,6409	PU
	SUNC-R-CA.13	PARROQUIA DEL CARMEN	14	RESIDENCIAL	0,4197	ED
	SUNC-O-CA.14	VAZQUEZ II	14	RESIDENCIAL	0,7022	PU
	SUNC-O-CA.15	CAMINO LOS MARTINEZ	14	RESIDENCIAL	0,7255	PU
	SUNC-R-CA.16	CRISTOBALINA FERNANDEZ	14	RESIDENCIAL	0,9652	ED
	SUNC-R-CA.17	CARRIL LA BODEGA	14 - 21	RESIDENCIAL	0,7925	PERI
	SUNC-R-CA.18	CASILLAS LA BODEGA	21	RESIDENCIAL	0,6401	PERI
	SUNC-R-CA.19	EL RAYO SUR	21	RESIDENCIAL	0,3000	ED
	SUNC-R-CA.20	EL RAYO NORTE	21	RESIDENCIAL	0,3000	ED
	SUNC-R-CA.21	EL RAYO ESTE	21	RESIDENCIAL	0,4000	ED
	SUNC-R-CA.22	PROVERBIO	14	RESIDENCIAL	0,3169	PERI
	SUNC-R-CA.23	PILAR DEL PRADO	14	RESIDENCIAL	0,7956	PERI
	SUNC-R-CA.24	ZAMBULLON	14	PROD/RES	0,2754	PERI
	SUNC-R-CA.25	ORTEGA Y GASSET	14	PRODUCTIVO	0,4000	PERI
	SUNC-R-CA.26	VALLEJO	14	PRODUCTIVO	0,2600	PERI
CH	SUNC-O-CH.1	LA CONSULA I	5	RESIDENCIAL	0,1286	PU
	SUNC-R-CH.2	LA CONSULA II	5-8	RESIDENCIAL	0,1710	PERI
	SUNC-R-CH.3	SIERRA DE CHURRIANA	10-15	RESIDENCIAL	0,1540	PERI y PU
	SUNC-R-CH.4	JABALCUZA	15	HOTELERO	0,2175	ED
G	SUNC-R-G.1	NUDO AEROPUERTO	5	COMERCIAL	0,3000	PERI y PU
	SUNC-R-G.2	CAMINO LOMA SAN JULIAN	5	RESIDENCIAL	0,4169	ED y PU
	SUNC-R-G.3	CARRIL DE MONTAÑEZ	5	PRODUCTIVO	0,7000	PERI y PU
	SUNC-R-G.4	CALLE JULIO CAMBA	5	PRODUCTIVO	0,5000	PERI y PU
	SUNC-R-G.5	EMILIO SALGARI	5	PRODUCTIVO	0,5621	PERI y PU
	SUNC-O-G.6	CARRIL GUETARA	5	PRODUCTIVO	0,7000	----
	SUNC-O-G.7	PASAJE VILLAROSA	5	PRODUCTIVO	0,7000	PU
	SUNC-R-G.8	SAN CARLOS DEL VISO	10 - 15	PROD/EMP/RES	0,4925	PERI
	SUNC-R-G.9	CALLE TABOR	11 - 15	PROD/EMP	1,1895	ED

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO
G	SUNC-R-G.10	AVENIDA ORTEGA Y GASSET	10	PROD/EMP	1,2197	ED
	SUNC-R-G.11	AVENIDA WASHINGTON OESTE	10	PROD/EMP	2,0000	ED
	SUNC-R-G.12	AVENIDA WASHINGTON ESTE	10	PROD/EMP	1,4080	PERI
	SUNC-R-G.13	CALLE CANADA	11 - 16	PROD/EMP	1,5096	ED
	SUNC-R-G.14	CALLE LA OROTAVA	11	PROD/EMP/LOG	1,8566	ED
	SUNC-R-G.15	VERACRUZ ESTE	11	PROD/EMP	1,0760	ED
	SUNC-R-G.16	VERACRUZ OESTE 1	10	RESIDENCIAL	1,0631	ED
	SUNC-R-G.17	VERACRUZ OESTE 2	10	RESIDENCIAL	1,2677	ED
	SUNC-R-G.18	VERACRUZ OESTE 3	10 - 11	RESIDENCIAL	0,7204	ED
	SUNC-R-G.19	VERACRUZ OESTE 4	10 - 11	RESIDENCIAL	1,0920	ED
	SUNC-R-G.20	VERACRUZ OESTE 5	10 - 11	RESIDENCIAL	0,8546	ED
	SUNC-R-G.21	VERACRUZ OESTE 6	10	RESIDENCIAL	0,9394	ED
	SUNC-R-G.22	VERACRUZ OESTE 7	10 - 11	RESIDENCIAL	1,0608	ED
	SUNC-R-G.23	VERACRUZ OESTE 8	10 - 11	COM/EMP	0,9884	ED
	SUNC-R-G.24	AEROPUERTO 1	4 - 5	COMERCIAL	0,3891	ED y PU
	SUNC-R-G.25	AEROPUERTO 2	4 - 5 - 7 - 8	COMERCIAL	0,5034	ED y PU
SUNC-R-G.26	AEROPUERTO 3	7 - 8	COMERCIAL	0,4481	ED y PU	
LE	SUNC-R-LE.1	LAS ESCLAVAS	18	RESIDENCIAL	0,2690	PERI y PU
	SUNC-R-LE.2	ARROYO PILONES	18	TERCIARIO	1,4474	ED y PU
	SUNC-R-LE.3	CALLE HALESPENSIS	25	RESIDENCIAL	0,1000	ED
	SUNC-R-LE.4	CARRETERA ALMERIA	18	RESIDENCIAL	1,3692	PERI y PU
	SUNC-R-LE.5	PROLONGACION CALLE CHILE	18	RESIDENCIAL	0,6744	ED
	SUNC-R-LE.6	JARAZMIN NORTE	19	RESIDENCIAL	0,2159	PERI
	SUNC-R-LE.7	LA MOSCA SUR	25	RESIDENCIAL	0,1932	PERI y PU
	SUNC-R-LE.8	BANDA DEL MAR	18	RESIDENCIAL	1,1103	ED
	SUNC-R-LE.9	LA BIZNAGA	18	RESIDENCIAL	1,4918	ED
	SUNC-R-LE.10	LA MILAGROSA	18	RESIDENCIAL	0,8133	ED
	SUNC-R-LE.11	LAGARILLO BLANCO	25	RESIDENCIAL	0,1000	PERI
	SUNC-R-LE.12	CAMINO NUEVO	17	COM/TER	0,3022	ED
	SUNC-R-LE.13	CAMINO VIEJO DE OLIAS	33	RESIDENCIAL	0,1000	PERI
LO	SUNC-R-LO.1	FERROCARRIL DEL PUERTO	12	RES/EQUI	0,4513	PERI
	SUNC-R-LO.2	VILLANUEVA DEL ROSARIO	8	RES/TER	1,1302	ED
	SUNC-R-LO.3	GUINDOS CALLE CARTAYA	8 - 11	RESIDENCIAL	1,1272	PERI
	SUNC-R-LO.4	GUINDOS CALLE DIEGO DURO	8 - 11	RESIDENCIAL	1,1960	PERI
	SUNC-R-LO.5	AVENIDA LOS GUINDOS I	8 - 11	RESIDENCIAL	1,0811	PERI
	SUNC-R-LO.6	CAMINO DE LOS GUINDOS	11	RESIDENCIAL	1,0800	PERI
	SUNC-R-LO.7	CALLE CANTIMPLA	11	RESIDENCIAL	1,4004	PERI
	SUNC-R-LO.8	CALLE BALAZON	11	RESIDENCIAL	1,4355	PERI
	SUNC-R-LO.9	MÁLAGA WAGEN	11	RESIDENCIAL	2,5483	ED
	SUNC-R-LO.10	PORTILLO	8 - 11	RESIDENCIAL	1,3235	PERI
	SUNC-R-LO.11	TERMICA	8	RES/TER	0,7233	PERI
	SUNC-R-LO.12	NEREO	8	RES/TER	1,5340	PERI
	SUNC-R-LO.13	HEROE DE SOSTOA 140	11	RES/TER	2,2276	ED
	SUNC-R-LO.14	JUAN XXIII NUM 2	11	TERCIARIO	2,5000	ED
	SUNC-R-LO.15	HEROE DE SOSTOA 36 A 40	12	RESIDENCIAL	2,2319	ED

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO
LO	SUNC-R-LO.16	GUADALJAIRE	8	RES/TER	1,0938	PERI
	SUNC-O-LO.17	REPSOL	11	RES/TER	0,9551	----
P	SUNC-R-P.1	ALCALDE DIAZ ZAFRA	11	RESIDENCIAL	1,3370	PERI
	SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL	11	RESIDENCIAL	1,4174	ED y PERI
	SUNC-R-P.3	EPCOS	11	EMPRESARIAL	1,3000	PERI
	SUNC-R-P.4	CALLE NEHEMIAS	11	RESIDENCIAL	1,2031	ED
	SUNC-R-P.5	JUAN GRIS II	11	RESIDENCIAL	2,3069	ED
	SUNC-R-P.6	CALLE JUAN DE ROBLES II	16	RESIDENCIAL	1,5687	ED
	SUNC-R-P.7	CALLE ALONSO DE CARDENAS	16	RESIDENCIAL	1,2933	ED
	SUNC-R-P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA	16	RESIDENCIAL	1,3604	ED
	SUNC-R-P.9	CALLE JUAN DE ROBLES I	16	RESIDENCIAL	1,0548	ED
	SUNC-R-P.10	CALLE POZO	16	RESIDENCIAL	1,9117	ED
PD	SUNC-R-PD.1	NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	24	RESIDENCIAL	0,2745	ED y PU
	SUNC-R-PD.2	CUESTA DE TASSARA	24	RESIDENCIAL	0,3905	ED y PU
	SUNC-R-PD.3	MONTE DORADO	24	RESIDENCIAL	0,6064	PERI
	SUNC-R-PD.4	GANDALIN	24	RESIDENCIAL	0,9084	PERI
	SUNC-R-PD.5	CALLE ZURBARAN	24	RESIDENCIAL	0,7630	PERI
	SUNC-R-PD.6	CALLEJON DEL SANATORIO	24	RESIDENCIAL	0,7775	ED y PU
	SUNC-R-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS	32	RESIDENCIAL	0,2352	ED y PU
	SUNC-R-PD.8	LA CANCELA	32	RESIDENCIAL	0,2029	ED y PU
	SUNC-R-PD.9	OLLETAS SAN MIGUEL	24	RESIDENCIAL	1,7100	PERI
	SUNC-R-PD.10	MARQUES DE PANIEGA	30	RESIDENCIAL	1,9505	ED y PU
	SUNC-R-PD.11	EMILIO THUILLER	30	RESIDENCIAL	0,6948	ED y PU
	SUNC-R-PD.12	CALLE LIBERIA	24	RESIDENCIAL	0,9899	ED y PU
	SUNC-R-PD.13	SAN TELMO	30 - 32	EQUIPAMIENTO	0,5000	ED
	SUNC-R-PD.14	HACIENDA DEL ALAMO	30 - 32	HOTELERO	0,4000	ED
	SUNC-R-PD.15	LOS GAMEZ	32	RESIDENCIAL	0,1921	PERI y PU
PT	SUNC-O-PT.1	CASAS NUEVAS	28	RESIDENCIAL	0,5007	PU
	SUNC-O-PT.2	MONTE SALINAS	28	RESIDENCIAL	0,2313	PU
	SUNC-R-PT.3	ASTEROIDE	28	RESIDENCIAL	0,3434	ED
	SUNC-R-PT.4	EL CORTIJILLO	28	RESIDENCIAL	0,1466	PERI
	SUNC-R-PT.5	ESCRITORA MATILDE DEL NIDO	22	RESIDENCIAL	0,3411	PERI
R	SUNC-R-R.1	ALCUBILLAS	16	RESIDENCIAL	0,1202	ED
	SUNC-R-R.2	COLEGIO GAMARRA	16	RESIDENCIAL	1,0503	PERI
	SUNC-R-R.3	LA CORTA	23	EQUIPAMIENTO	0,0000	ED
	SUNC-R-R.4	HOSPITAL CIVIL	17 - 24	EQUIPAMIENTO	0,5324	PERI
	SUNC-R-R.5	MARTIRICOS	24 - 17	RESIDENCIAL	1,9209	PERI
	SUNC-R-R.6	SALYT	16 - 23	COMERCIAL	1,0000	PERI
	SUNC-R-R.7	FILIPINAS	16	RESIDENCIAL	1,0796	PERI
	SUNC-O-R.8	BRESCA	16	RESIDENCIAL	1,7337	ED y PU
	SUNC-R-R.9	PARQUE SUAREZ	16	RESIDENCIAL	1,0965	ED
T	SUNC-R-T.1	CORTIJO MERINO	10-15	RESIDENCIAL	0,3228	PLAN PARCIAL

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial												
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE m ² s	I _e m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² L	COEFICIENTE PONDERACIÓN GLOBAL DEL SECTOR	A. REAL uu.aa.	A. MEDIO m ² L/m ² s del uso característico	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO uu.aa	10 % CESION uu.aa.	Diferencia 10% A.M.	EXCESOS/ DEFECTOS uu.aa.
SUS-CA.1	"Sta. Rosalía Norte"	RESIDENCIAL	50.843	0,380	19.320,34	3,14	60.665,87	0,9229	42.230,70	6.066,59		12.368,58
SUS-CA.2	"Sta Rosalía Central"	RESIDENCIAL	41.720	0,380	15.853,60	3,13	49.621,77	0,9229	34.653,05	4.962,18		10.006,54
SUS-CA.3	"Sta. Rosalía Este"	RESIDENCIAL	137.346	0,400	54.938,40	3,07	168.660,89	0,9229	114.080,96	16.866,09		37.713,84
SUS-CA.4	"Maqueda Central"	RESIDENCIAL	520.964	0,450	234.433,80	3,01	705.645,74	0,9229	432.717,91	70.564,57		202.363,26
SUS-CA.7	"Liria Este"	RESIDENCIAL	348.049	0,450	156.622,05	2,92	457.336,39	0,9229	289.092,98	45.733,64		122.509,77
SUS-CA.16	"Manceras Oeste"	RESIDENCIAL	87.282	0,350	30.548,70	3,47	106.003,99	0,9229	72.497,30	10.600,40		22.906,29
SUS-CA.17	"Vega Los Martínez"	RESIDENCIAL	458.983	0,400	183.593,20	2,54	466.326,73	0,9229	381.235,87	46.632,67		38.458,19
SUS-CA.18	"Vega San Gines"	RESIDENCIAL	363.037	0,370	134.323,69	2,54	341.182,17	0,9229	301.542,16	34.118,22		5.521,79
SUS-CA.20	"Campanillas Noroeste"	RESIDENCIAL	166.688	0,600	100.012,80	2,92	292.037,38	0,9229	138.452,72	29.203,74		124.380,92
SUS-CA.21	"Campanillas Noreste"	RESIDENCIAL	190.604	0,600	114.362,40	2,92	333.938,21	0,9229	158.317,59	33.393,82		142.226,80
SUS-CA.24	"Colmenarejo Sur"	RESIDENCIAL	184.805	0,400	73.922,00	2,92	215.852,24	0,9229	153.500,88	21.585,22		40.766,14
SUS-CA.25	"Colmenarejo Oeste"	RESIDENCIAL	110.513	0,400	44.205,20	2,53	111.839,16	0,9229	91.793,20	11.183,92		8.862,04
SUS-CA.26	"Colmenarejo Norte"	RESIDENCIAL	355.186	0,350	124.315,10	2,86	355.541,19	0,9229	295.021,04	35.554,12		24.966,03
SUS-CH.1	"Camino Bajo de Churrriana"	RESIDENCIAL	380.841	0,224	85.384,55	5,74	490.107,33	0,9229	316.330,34	49.010,73		124.766,26
SUS-CH.2	"Carretera de Coin"	EQUIPAMIENTO	144.866	0,161	23.265,48	4,43	103.066,07	0,9229	120.327,15		-10.306,61	-17.261,08
SUS-CH.3	"El Higueral"	RESIDENCIAL	106.454	0,170	18.139,76	5,97	108.294,38	0,9229	88.421,76	10.829,44		9.043,18
SUS-CH.4	"El Coronel"	RESIDENCIAL	260.413	0,240	62.499,17	4,50	281.246,28	0,9229	216.301,82	28.124,63		36.819,83
SUS-G.3	"La Corchera"	RES-EMP.	169.365	0,460	77.907,74	3,51	273.456,18	0,9229	140.675,98	27.345,62		105.434,58
SUS-LE.1	"Wittenber"	RESIDENCIAL	337.446	0,170	57.366,14	6,54	375.174,53	0,9229	280.285,91	37.517,45		57.371,17
SUS-LE.2	"Camino de Olias"	RESIDENCIAL	81.780	0,339	27.723,45	2,38	65.981,82	0,9229	67.927,37		-6.598,18	-1.945,55
SUS-LE.3	"El Tinto"	RESIDENCIAL	235.471	0,200	47.094,20	4,94	232.645,35	0,9229	195.584,57	23.264,54		13.796,24
SUS-LE.4	"Jarazmin"	RESIDENCIAL	68.186	0,200	13.637,18	2,76	37.638,63	0,9229	56.635,91		-3.763,86	-18.997,28
SUS-LE.5	"Huerta del Conde"	TURISTICO	92.469	0,100	9.246,94	7,59	70.184,27	0,9229	76.806,00		-7.018,43	-6.621,73
SUS-PT.1	"San Cayetano"	RESIDENCIAL	845.365	0,254	214.722,60	3,36	721.467,92	0,9229	702.168,25	19.299,67		-52.847,12
SUS-PT.3	"Salinas II"	RESIDENCIAL	64.122	0,230	14.747,97	3,69	54.420,01	0,9229	53.260,05	1.159,96		-4.282,04
SUS-PT.4	"Orozco"	RESIDENCIAL	212.767	0,138	29.400,00	5,97	175.518,00	0,9229	176.726,40		-17.551,80	-1.208,40
SUS-PT.5	"Asperones"	RESIDENCIAL	174.006	0,677	117.853,52	1,22	143.781,29	0,9229	144.530,98		-14.378,13	-749,69
SUS-PT.6	"Soliva Oeste"	RESIDENCIAL	179.218	0,560	100.362,08	1,30	130.470,70	0,9229	148.860,26		-13.047,07	-18.389,56
TOTAL SECTORES			6.368.788		2.185.802,07		6.928.104,49		563.017,22		-129.793,24	1.075.108,16
TOTAL SISTEMAS GENERALES			17,87%		1.138.158							-945.365,12
TOTAL			7.506.946				Aprovechamiento Medio = 0,9229		Uso Característico (Vivienda Protegida)			

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo															
CÓDIGO	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2s	Je m2/m2s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2/m2	COEFICIENTE PONDEARACION GLOBAL DEL SECTOR	A. REAL uu.aa.	A. MEDIO m2/m2s del uso característico	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO uu.aa	10 % GESTION uu.aa.	Diferencia 10% A.M.	EXCESOS/ DEFECTOS uu.aa.			
SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	234.391	0,300	70.317,18	1,11	78.192,58	0,2800	59.066,43	7.819,26		11.306,99			
SUS-CA.6	"Liria Oeste"	EMPRESARIAL	348.468	0,300	104.540,34	1,11	116.249,54	0,2800	87.813,99	11.624,85		16.809,80			
SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO	159.988	0,350	55.995,78	1,01	56.667,78	0,2800	40.316,96	5.666,78		10.684,04			
SUS-CA.9	"Rosado Central"	PRODUCTIVO	232.544	0,350	81.390,40	1,01	82.367,80	0,2800	58.601,09	8.236,78		15.529,93			
SUS-CA.10	"Rosado Este"	PRODUCTIVO-LOGISTICO	268.617	0,350	94.015,83	0,91	85.930,23	0,2800	67.691,40	8.593,02		9.645,81			
SUS-CA.11	"Castañetas"	PRODUCTIVO	243.773	0,300	73.131,78	1,01	74.009,58	0,2800	61.430,69	7.400,96		5.177,93			
SUS-CA.12	"Yega la Victoria"	PRODUCTIVO	333.808	0,300	100.142,40	1,01	101.344,20	0,2800	84.119,62	10.134,42		7.090,16			
SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	PROD-EMPRE-COMERCIAL	103.392	0,350	36.187,35	1,30	47.045,76	0,2800	26.054,99	4.704,59		16.286,29			
SUS-CA.14	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO	99.407	0,350	34.792,54	1,24	43.142,74	0,2800	25.050,63	4.314,27		13.777,84			
SUS-CA.15	"Rebanadilla"	LOGISTICO-EMPRESARIAL	173.998	0,300	52.019,28	1,16	60.342,34	0,2800	43.696,20	6.034,23		10.611,91			
SUS-CA.19	"San Gines Sur"	EMPRESARIAL-COMERCIAL	253.078	0,300	75.923,32	1,32	100.218,78	0,2800	63.775,59	10.021,88		26.421,31			
SUS-CA.22	"Los Cuartones"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	60.052	0,300	18.015,60	1,11	20.033,20	0,2800	15.133,10	2.003,32		2.896,78			
SUS-CA.23	"Extensión PTA"	EMPRESARIAL	579.035	0,280	162.129,80	1,12	182.233,80	0,2800	145.916,82	18.223,38		18.093,60			
SUS-CH.5	"Garambuco"	EMPRESARIAL	107.402	0,305	32.757,64	1,20	39.309,17	0,2800	27.065,33	3.930,92		8.312,92			
SUS-CH.6	"La Loma 1"	PRODUC-LOG-EMPRE.	490.306	0,350	171.607,05	1,06	181.561,60	0,2800	123.557,08	18.156,16		39.948,36			
SUS-CH.7	"La Loma 2"	PRODUC-EMPRE	414.150	0,260	107.679,00	1,03	111.397,94	0,2800	104.365,80	7.032,14	-4.107,65				
SUS-G.1	"San Julián"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	226.304	0,273	61.667,84	1,18	72.887,81	0,2800	57.028,61	7.288,78		8.570,42			
SUS-G.2	"Calle Pascal"	EMPRESARIAL	101.513	0,300	30.453,97	1,28	38.982,51	0,2800	25.581,34	3.898,25		9.502,92			
SUS-G.4	"La Huertecilla-Tarajal"	PRODUCTIVO-EMP.-RESIDENCIAL	606.937	0,427	258.919,32	1,08	280.619,52	0,2800	152.948,12	28.061,85		99.608,55			
SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL	78.486	0,400	31.394,44	1,20	37.673,32	0,2800	19.778,49	3.767,33		14.127,50			
SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL	70.128	0,400	28.051,20	1,20	33.661,44	0,2800	17.672,26	3.366,14		12.623,04			
SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL	190.994	0,400	76.397,60	1,20	91.677,12	0,2800	48.130,49	9.167,71		34.378,92			
SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	232.907	0,350	81.517,45	1,16	94.349,20	0,2800	58.692,56	9.434,92		26.221,72			
SUS-T.1	"Santa Matilde"	COMERCIAL	218.475	0,350	76.466,25	1,60	122.346,00	0,2800	55.055,70	12.234,60		55.055,70			
SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	LOGISTICO	185.919	0,350	65.071,65	0,84	54.659,65	0,2800	46.851,59	5.465,97		2.342,10			
SUS-T.3	"Zocueca Este"	PRODUCTIVO	93.298	0,350	32.654,20	1,25	40.754,20	0,2800	23.511,02	4.075,42		13.167,76			
TOTAL SECTORES			6.106.769		2.018.239,22		2.247.655,81		220.657,93		-4.107,65	488.092,18			
TOTAL SISTEMAS GENERALES			31,46%		1.921.216							-484.146,50			
TOTAL			8.027.985						0,2800			850.945,68			
										Aprovechamiento Medio =			0,2800		850.945,68
										Usos característicos (Productivo)					

Área de Reparto del Régimen Transitorio del PGOU-2.008 (SUP-97)

AREA DE REPARTO REGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2008 (SUP PGOU-97)

CODIGO	DENOMINACIÓN	USO	ESTADO PLANEAMIENTO	ESTADO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	Ie m ² /m ² s	TECHO m ² t	Cp	A. REAL PGOU-97 uu.aa.	A TIPO uu.aa.	A.S.A uu.aa.	EXCESOS uu.aa.
SUP BM-1	ROJAS-SANTA TECLA	TUR	AD de PPO	AI de BYE	1.491.965,00	0,195	290.933,18	2,542	739.552,131	666.285,406	601.456,865	138.095,266
SUP BM-2	MONSALVEZ	RES	AD de PPO	AD de PR	288.363,80	0,250	72.090,950	1,801	129.835,801	129.164,772	116.248,295	13.587,506
SUP BM-3	WITTEMBERG	RES	AD de PPO	AD de PR	45.960,97	0,195	8.980,390	2,542	22.828,151	20.586,975	18.528,277	4.299,874
SUP CA-3	MAQUEDA	RES	AD de PPO	AD de PR	167.233,00	0,362	60.538,000	1,444	87.416,872	74.907,503	67.416,753	20.000,119
SUP CA-4	HACIENDA SEGOVIA	RES	AD de PPO	AD de PR	122.224,00	0,450	55.000,800	1,444	79.421,155	54.746,938	49.272,244	30.148,911
SUP CA-5	CARMONA UE-1	RES	AD de PPO	AD de JC	11.956,00	0,564	6.745,00	1,389	9.368,805	5.355,367	4.819,830	4.548,975
SUP CA-5	CARMONA UE-2	RES	AD de PPO	AD de PR	46.347,00	0,359	16.637,33	1,444	24.024,304	20.759,886	18.683,898	5.340,407
SUP CA-6	CARROGERÍAS	RES	AD de PPO	AI de BYE	274.700,00	0,235	64.554,500	1,912	123.428,204	123.044,442	110.739,998	12.688,206
SUP CA-7	OLIVEROS	RES	AD de PPO	AD de PR	37.804,00	0,362	13.685,000	1,502	20.554,870	16.933,280	15.239,952	5.314,918
SUP CA-9	EL CERADILLO	RES	AD de PPO	AD de BYE	50.143,00	0,345	17.283,87	1,444	24.957,908	22.460,202	20.214,182	4.743,727
SUP CH-1	LOS ROSALES	RES	AD de PPO	AD de PR	91.272,00	0,362	33.040,000	1,538	50.815,520	40.882,826	36.794,543	14.020,977
SUP CH-2	EL RETIRO POL. NORTE	RES	AD de PPO	AD de JC	162.604,00	0,362	58.862,65	1,538	90.530,753	72.834,068	65.550,661	24.980,092
SUP CH-2	EL RETIRO POL. SUR	RES	AD de PPO	AD de PR	215.096,00	0,362	77.865,000	1,538	119.756,370	96.346,441	86.711,797	33.044,573
SUP CH-3	CUARTÓN	RES	AD de PPO	AD de BYE	179.417,00	0,362	64.948,95	1,538	99.891,491	80.364,997	72.328,497	27.562,984
SUP CH-4	ESPEÑUELAS	RES	AD de PPO	AD de PR	147.050,00	0,361	53.039,670	1,538	81.575,012	65.867,074	59.280,366	22.294,646
SUP CH-5	PIZARRILLO POL. ESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	164.199,93	0,351	57.632,210	1,538	88.636,339	73.548,922	66.194,029	22.444,309
SUP CH-5	PIZARRILLO POL. OESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	113.808,76	0,378	43.006,95	1,538	66.144,683	50.977,559	45.879,803	20.264,880
SUP CH-6	ATALAYA	RES	AD de PPO	Presentación de BYE	78.602,00	0,362	28.453,924	1,538	43.762,135	35.207,642	31.686,878	12.075,257
SUP CH-7	LOS PAREDONES UE-1	RES	AD de PPO	AD de PR	32.655,80	0,256	8.346,580	1,538	12.837,040	14.627,283	13.164,555	(327,515)
SUP CH-7	LOS PAREDONES UE-2	RES	AD de PPO	AD de JC	31.727,08	0,362	11.485,20	1,538	17.664,242	14.211,288	12.790,159	4.874,083
SUP CH-10	DOS HERMANAS	RES	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	105.241,00	0,325	34.203,325	1,385	47.371,605	47.139,862	42.425,876	4.945,729
SUP G-1	HUERTA DEL CORREO	IND	AD de PPO	AD de PR	152.050,00	0,535	81.344,340	1,045	85.004,835	68.106,689	61.296,020	23.708,815
SUP G-2	HAZA DE LA CRUZ	IND	AI de PPO	No iniciado	294.426,30	0,535	157.518,090	1,045	164.606,404	131.880,305	118.692,275	45.914,129
SUP G-3	EL HIGUERAL	RES	AD de PPO	AD de PR	92.967,00	0,530	49.273,000	1,210	59.620,330	41.642,055	37.477,850	22.142,480
SUP G-4	ORDOÑEZ	IND	AD de PPO	AD de PR	166.500,00	0,500	83.250,000	1,045	86.996,250	74.579,176	67.121,258	19.874,992
SUP G-6	HAZA ANGOSTA	IND	AD de PPO	AD de PR	41.163,00	0,620	25.521,060	1,045	26.669,508	18.437,854	16.594,068	10.075,440
SUP G-7	COMERCIAL VILA ROSA	COM	AD de PPO	AD de PR	72.223,00	0,235	17.000,000	1,872	31.824,000	32.350,341	29.115,307	2.708,693
SUP G-8	VILLA ROSA I	IND	AI de PPO	No iniciado	25.562,00	0,500	12.781,00	1,045	13.356,145	11.449,807	10.304,826	3.051,319
SUP LE-1	MIRAFLORES I	RES	AD de PPO	AD de PR	196.835,00	0,084	16.534,140	4,554	75.296,474	88.166,919	79.350,227	(4.053,754)
SUP LE-2	SAN ANTON	RES	AD de PPO	AD de PR	199.600,00	0,110	21.956,000	3,478	76.362,968	89.405,426	80.464,884	(4.101,916)

CODIGO	DENOMINACIÓN	USO	ESTADO PLANEAMIENTO	ESTADO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	Ie m ² t/m ² s	TECHO m ² t	Cp	A. REAL PGOU-97 uu.aa.	A TIPO uu.aa.	A.S.A uu.aa.	EXCESOS uu.aa.
SUP LE-3	MIRAFLORES II	RES	AD de PPO	AD de PR	60.068,00	0,154	9.250,000	2,493	23.060,250	26.905,837	24.215,254	(1.155,004)
SUP LE-4	MIRAFLORES III	RES	AD de PPO	AD de PR	95.250,00	0,230	21.908,000	2,493	54.616,644	42.664,664	38.398,197	16.218,447
SUP LE-5	COLINAS DEL LIMONAR	RES	AD de PPO	AD de PR	616.989,02	0,190	117.219,000	2,368	277.574,591	276.363,559	248.727,203	28.847,388
SUP LE-6	HACIENDA PAREDES	RES	AD de PPO	AD de PR	172.182,51	0,180	30.956,24	2,550	78.938,412	77.124,503	69.412,052	9.526,360
SUP LE-7	HACIENDA CLAVERO	RES	AD de PPO	AD de PR	184.711,20	0,240	44.330,690	1,875	83.120,043	82.736,391	74.462,752	8.657,292
SUP LE-8	LAGARILLO	RES	AD de PPO	AD de PR	370.000,00	0,170	62.900,000	2,647	166.496,300	165.731,502	149.158,352	17.337,948
SUP LE-10	LA PLATERA	RES	AD de PPO	No iniciado	435.380,00	0,131	57.034,780	4,340	247.530,945	195.016,706	175.515,035	72.015,910
SUP LO-1	TORRE DEL RÍO	RES	AI de PPO	AI de BYE	86.963,00	0,770	66.961,51	1,000	66.961,510	38.952,726	35.057,453	31.904,057
SUP LO-2	FINCA EL PATO POL. I	RES	AD de PPO	AD de PR	444.033,23	0,770	341.904,990	1,000	341.904,990	198.892,687	179.003,418	162.901,572
SUP LO-2	FINCA EL PATO POL. II	RES	AD de PPO	AD de PR	42.033,23	0,770	32.365,59	1,000	32.365,587	18.827,650	16.944,885	15.420,703
SUP PD-1	TASSARA-ALEMÁN	RES	AD de PPO	AD de BYE	98.620,00	0,176	17.357,12	2,551	44.278,013	44.174,164	39.756,748	4.521,265
SUP PD-2	MORALES	RES	AI de PPO	Iniciado	303.513,69	0,176	53.418,409	2,551	136.270,362	135.950,756	122.355,680	13.914,682
SUP PT-2	CAÑAVERAL	RES	AD de PPO	AD de PR	524.614,89	0,350	183.615,270	1,287	236.312,852	234.987,064	211.488,357	24.824,495
SUP PT-3	CORTIJO CABELLO	RES	AD de PPO	AD de PR	76.773,00	0,582	44.684,000	0,774	34.585,416	34.388,391	30.949,552	3.635,864
SUP R-1	VIRREINAS	RES	AD de PPO	AD de PR	464.380,00	0,581	269.882,000	0,760	205.110,320	208.006,472	187.205,825	17.904,495
SUP R-2	NTRA. SRA. DE FÁTIMA	RES	AD de PPO	AD de PR	125.165,00	0,300	37.549,000	1,530	57.449,970	56.064,280	50.457,852	6.992,118
SUP T-1	HACIENDA CABELLO	RES	AD de PPO	AD de PR	146.400,00	0,650	95.160,000	1,097	104.390,520	65.575,924	59.018,332	45.372,188
SUP T-2	TORRE ATALAYA	RES	AD de PPO	AD de PR	305.354,00	0,650	198.480,000	1,000	198.480,000	136.775,073	123.097,566	75.382,434
SUP T-3/T-4	CAÑADA DE LOS CARDOS I	RES	AD de PPO	AD de PR	404.796,00	0,650	263.117,000	1,097	288.639,349	181.317,430	163.185,687	125.453,662
SUP T-5	EL CONSUL UE-I	RES	AD de PPO	AD de PR	77.641,00	0,589	45.710,000	1,000	45.710,000	34.777,188	31.299,469	14.410,531
SUP T-5	EL CONSUL UE-II	RES	AD de PPO	AD de PR	77.308,00	0,812	62.754,000	1,000	62.754,000	34.628,030	31.165,227	31.588,773
SUP T-6	MORILLAS	RES	AD de PPO	AD de PR	253.631,00	0,875	221.927,000	1,000	221.927,000	113.607,153	102.246,437	119.680,562
SUP T-7	BIZCOCHERO-CAPITAN	RES	AD de PPO	AD de PR	421.510,00	0,875	368.821,000	0,600	221.292,600	188.804,014	169.923,613	51.366,987
SUP T-8	UNIVERSIDAD UE-1	RES	AD de PPO	AD de PR	191.496,00	0,600	114.897,60	2,567	294.942,139	85.775,459	77.197,913	217.744,227
SUP T-8	UNIVERSIDAD UE-2	RES	AD de PPO	AD de PR	273.505,32	0,554	151.410,000	2,567	388.669,470	122.509,317	110.258,386	278.411,084
SUP T-9	TRÉVENEZ	IND	AD de PPO	AD de PR	522.650,00	0,529	276.476,000	1,000	276.476,000	234.106,944	210.696,250	65.779,750
SUP T-10 E	BUENAVISTA ESTE	RES	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	272.420,00	0,500	136.210,000	1,000	136.210,000	122.023,178	109.820,860	0,000
SUP T-10 O	BUENAVISTA OESTE	IND	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	564.078,00	0,535	301.782,000	1,070	322.906,740	252.663,497	227.397,148	0,000
SUP T-12	SOLIVA ESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	325.031,63	0,527	171.196,195	1,097	187.802,226	145.589,136	131.030,222	56.772,004
TOTAL SECTORES					13.056.194,56				7.436.888,55	5.839.211,00	5.255.289,90	2.059.699,926
TOTAL SISTEMAS GENERALES					3.566.857,78							
TOTAL					16.603.052,14			Anexo	0,45	m²t/m²s del uso característico		

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL
AREA DE REPARTO DEL RÉGIMEN
TRANSITORIO DEL PGOU-2008 (SUP
PGOU-97)**

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE ADSCRITA AL AR- RT DEL PGOU 2008 (SUP-97)
SG-BM.3	28.792,000
SG-CA.1	13.886,000
SG-CA.6	34.005,000
SG-G.2	103.549,000
SG-LE.1	2.552,000
SG-LE.2	48.342,000
SG-LE.3	2.300,000
SG-LE.7	8.242,000
SG-LO.1	131.452,000
SG-LO.2	59.024,000
SG-LO.3	169.865,000
SG-LO.4	51.134,000
SG-P.1	23.236,000
SG-PD.1	89.626,000
SG-PD.2	140.733,000
SG-PD.3	25.331,000
SG-PT.1	161.871,000
SG-PT.2	9.148,000
SG-PT.4	18.400,000
SG-R.1	218.089,000
SG-R.3	54.964,000
SG-T.1	83.750,000
SG-T.10	42.642,000
SG-T.11	3.514,000
SG-T.13	176.490,000
SG-T.15	876.639,000
SG-T.16	45.533,000
SG-T.17	245.084,780
SG-T.18	31.147,000
SG-T.19	512.458,000
SG-T.2	26.803,000
SG-T.3	3.157,000
SG-T.4	64.960,000
SG-T.5	9.434,000
SG-T.7	45.904,000
SGT-20	0,000
SGT-8	4.801,000
TOTAL	3.566.857,780

TÍTULO XIX. REGISTROS PUBLICOS.**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, apostando por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, garantizándose la participación pública en la gestación de los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, la LOUA exige en su artículo la existencia de un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados aprobados por los mismos; en el artículo. 65 de la LOUA, la creación por los municipios de un Registro de Transferencias de Aprovechamientos; en el artículo. 70 de la LOUA la existencia de un registro del Patrimonio Público de Suelo; en el artículo 150 la existencia del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas o en el artículo 180 la existencia un registro de las actas de inspección.
2. Mediante Ordenanzas Municipales se regularán sus normas reguladoras con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística.

CAPITULO II. REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, CONVENIOS URBANÍSTICOS Y BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

1. El registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados tiene por objeto garantizar la publicidad de:
 - a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico relacionados en el artículo 7.1 de la Ley 7/2002.
 - b) Los convenios urbanísticos a los que se refieren los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002.
 - c) Los bienes y espacios contenidos en los Catálogos regulados en el artículo 16 de la Ley 7/2002

2. El Registro depende de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, correspondiendo al Gerente de Urbanismo su dirección y coordinación, y al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística y a la Secretaría Delegada la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos originales.
3. El registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados se formalizará de conformidad con lo establecido en el artículo. 9 del Decreto 2/2004 de 7 de Enero, estando integrado por dos unidades:
 - a) Unidad Registral de Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados, ubicada en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura .
 - b) Unidad Registral de Convenios Urbanísticos, situada en las dependencias de la Secretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.
5. El Registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de copias, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal y sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

A tal efecto en el archivo de documentación se habrán de depositar dos ejemplares completos de la siguiente documentación:

- a) Instrumentos de planeamiento:
 - Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.
 - Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.
- b) Convenios urbanísticos:
 - Certificado del acuerdo de aprobación.
 - Texto íntegro del convenio.

c) Bienes y espacios catalogados:

- Certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Catalogo.
- Descripción de los bienes y espacios de acuerdo con lo indicado en el artículo 14.2.c) del Decreto 2/2004.

CAPITULO III. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

1. El Ayuntamiento adaptará en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del presente documento el "Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar" al amparo de la LOUA, al denominado "Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas", para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la citada Ley. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
 - 2.1. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - 2.2. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
3. La inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
 - 3.1. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el PAM-CENTRO PEPRI Centro.
 - 3.2. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto del suelo urbano consolidado que presenten un alto grado de consolidación por la edificación y que así se establezca por el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

4. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración de la parcela o solar conforme a los criterios legales pertinentes y habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido Registro.
5. El mero transcurso de este último plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

CAPITULO IV. REGISTRO DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS.

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán al menos los siguientes actos:
 - a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
 - b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
 - c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.
2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

CAPITULO V. INVENTARIO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

1. El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente, donde se harán constar, al menos los bienes que lo integran, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.
2. En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.