### CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

# Artículo 11.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

- 1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
  - 1.1 La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
  - 1.2 La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
  - 1.3 El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se remite a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.

En los Ámbitos de Planeamiento remitido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento remitido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los ámbitos en los que se prevé completar o adaptar algunas determinaciones del PGOU, precisando la formulación de Estudio de Detalle, para los que se establece igualmente los criterios y objetivos.

Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento aprobado (PA) son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, así como su gestión y los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado (PAM)

son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, incorporando una serie de modificaciones recogidas en las correspondientes fichas anexas.

- 1.4 La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- 1.5 La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- 1.6 La identificación y delimitación de los Sistemas Generales funcionales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- 1.7 La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- 1.8 El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- 1.9 La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- 1.10 El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- 1.11 La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación y adecuada relación con el transporte público.

- 1.12 La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- 1.13 Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- 1.14 Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los ámbitos reducidos del suelo urbano no consolidado que precisan de Estudio de Detalle para completar o adaptar algunas determinaciones establecidas por el PGOU, Planes Parciales o Especiales (ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, fijar o reajustar alineaciones y rasantes de cualquier viario).
- 1.15 Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- 1.16 Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

### Artículo 11.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

- Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación Estructural (P.1) y en el P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" de los de Ordenación General (P.2) con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
  - 1.1 Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

- 1.2 Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- 1.3 Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
- La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo".
- 3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, haya terminado el proceso urbanizador. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
- 4. Los terrenos clasificados como suelo por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la LOUA, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:
  - a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
  - b) Suelo Urbano no consolidado.

### Artículo 11.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

- Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como tales por estar urbanizados o tener la condición de solares, y no quedar adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
- 2. El desarrollo de dichos suelos se efectuará por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (ORDENANZAS).
- 3. Tienen igualmente el carácter de suelo urbano consolidado aquellos suelos clasificados como suelo urbano dentro de áreas de planeamiento remitido o urbanizable por el PGOU/97 o PGOU/83 que tenga aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.
- 4. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo".

### Artículo 11.1.4. División en Zonas de Ordenanzas.

- El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XII en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
- 2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

# Artículo 11.1.5. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con planeamiento previo.

- Son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan 1. General de Ordenación Urbanística asume genéricamente determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.
- 2. Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento previo (PA) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

### PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83:

### ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

PA-BM.1 (83) ED URBANIZACIÓN EL OLIVAR

PA-BM.2 (83) PERI GOLF GUADALMAR

PA-BM.3 (83) ED VEGA DE ORO

PA-BM.4 (83) ED PUEBLO CORTIJO GUADALMAR

PA-BM.5 (83) ED PARC. 3-GI EN GUADALMAR

PA-BM.6 (83) ED-PARC. 3-G2 EN GUADALMAR

PA-BM.7 (83) ED PARC. 2-G2 EN GUADALMAR

PA-BM.8 (83) PERI URB. GUALDALMAR MANZANA 2F

PA-BM.9 (83) ED PARCELA 2-F EN GUADALMAR

PA-BM.10 (83) PERI FINCA EN LOMA SAN JULIAN

PA-BM.11 (83) PERI SAN JULIAN (Camino de los Carabineros)

### **ZONA CAMPANILLAS**

PA-CA.1 (83)MED SANTA ROSALIA

PA-CA.2 (83) PP SUP-CA.6 SANTA ROSALIA

PA-CA.3 (83)MPP SUP-CA.7 PARQUE TECNOLOGICO

PA-CA.4 (83) PERI FINCA ACAYA

PA-CA.5 (83) PP SUP-CA.4 ROQUERO

PA-CA.6 (83) ED FINCA ROQUERO

PA-CA.7 (83)MPERI LAS CASTAÑETAS

PA-CA.8 (83) PU HUERTECILLAS MAÑAS
PA-CA.9 (83) PERI HACIENDA SEGOVIA
PA-CA.10 (83) ED LA HUERTA
PA-CA.11 (83) PP SUP-CA.1 CARMONA II
PA-CA.12 (83) PERI UA-CA.5 TRAPERA
PA-CA.13 (83) PERI UA-CA.2 EL PILAR

### **ZONA DE CHURRIANA**

PA-CH.1 (83) ED CAMINO DEL PILAR
PA-CH.2 (83) ED C/ MANUEL HURTADO OLIVER
PA-CH.3 (83) ED DEL RT-CH.1 HELIOMAR
PA-CH.4 (83) PP SUP-CH.1 LA HACIENDA
PA-CH.5 (83) PERI DE UA-CH.2 PLATERO
PA-CH.6 (83) ED FINCA LA NORIA B
PA-CH.7 (83) ED FINCA LA NORIA A

### **ZONA DE GUADALHORCE**

PA-G.1 (83) ED UA-I.5 SANCHEZ BLANCA
PA-G.2 (83)M PP SUP-I-2 HUERTA DEL CORREO
PA-G.4 (83)M PERI UA-I.3 SAN LUIS
PA-G.5 (83) PP SUP-I.4 LOS PRADOS
PA-G.6 (83) ED C/ SANCTI SPIRITU
PA-G.7 (83)M PP SUP-I.3 RONDA INDUSTRIAL
PA-G.8 (83) PP SUP-I.1 SANTA BARBARA IND.
PA-G.9 (83) PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 0)
PA-G.10 (83) PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 3)
PA-G.11 (83) PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 4)
PA-G.12 (83) ED CAMINO LOMA DE SAN JULIAN
PA-G.13 (83) PERI VILLA ROSA
PA-G.14 (83)MPOLIGONO INDUSTRIAL SAN LUIS
PA-G.15 (83)M POLIGONO INDUSTRIAL LA HUERTECILLA

### **ZONA DE LITORAL OESTE**

PA-LO.1 (83) PERI C/ LA HOZ
PA-LO.2 (83) ED C/ ALTAMIRA
PA-LO.3 (83) ED AVDA. CADIZ
PA-LO.4 (83) ED CARRIL DE LOS GUINDOS

PA-LO.5 (83)MPP SUP-LO.3 GUADALJAIRE

PA-LO.6 (83)MPP SUP-I.3 GUADALJAIRE INDUSTRIAL

PA-LO.7 (83)M PERI RT-I.5 VALDICIO

PA-LO.8 (83) ED C/ ABUL BEKA

PA-LO.9 (83) PERI RT-LO.6 ALMUDENA

ZONA DE LITOR	
` ,	PERI CONDE DE UREÑA Nº 75
` ′	D C/ CUEVA DE MENGA
PA-LE.3 (83) EI	D C/ TRANSFORMADOR
PA-LE.4 (83) EI	D C/ PINASTER
PA-LE.5 (83) EI	D C/ PINARES DE SAN ANTON
PA-LE.6 (83) EI	D C/ DRAGO
PA-LE.7 (83) EI	D MIRAFLORES DEL PALO
PA-LE.8 (83) PE	ERI CARRETERA DE OLIAS
PA-LE.9 (83)M	PERI-LE.2 LAS CUEVAS
PA-LE.10 (83) EI	D FINCA SAN ISIDRO
PA-LE.11 (83) EI	D C/ AMADOR DE LOS RIOS
PA-LE.12 (83) EI	D C/ ARCANGELES
PA-LE.13 (83) EI	D PEDREGALEJO ALTO
PA-LE.14 (83)M	PERI UA-LE.7 LA VIÑA
PA-LE.15 (83) EI	D EL CARMEN
PA-LE.16 (83) EI	D MAYORAZGO
PA-LE.17 (83) EI	D FINCA SANTA PAULA
PA-LE.18 (83) EI	D MONTE MIRAMAR
PA-LE.19 (83) EI	D UA-LE.12 SANTA CATALINA
PA-LE.20 (83) PE	ERI LAS PALMERAS RT-LE.2
PA-LE.21 (83) PE	ERI LA VAGUADA UA-LE.3 Y UA-LE.4
PA-LE.21 (83) PE	ERI LA VAGUADA UA-LE.3 Y UA-LE.4 POL. II
PA-LE.22 (83) EI	D LA VAGUADA
PA-LE.23 (83)M	ED C/ DONDE DE UREÑA (ALTA)
PA-LE.24 (83)M	ED ARROYO LA MANIA
PA-LE.25 (83) EI	D URBANIZACIÓN MAYORAZGO
PA-LE.26 (83) EI	D UA-LE.1 BARCENILLAS
PA-LE.27 (83) EI	D UA-LE.13 VILLA JARABA
PA-LE.28 (83) EI	D CAÑADA DE LOS INGLESES
PA-LE.29 (83) PE	ERI MANZANA DE LA MALAGUETA
PA-LE.30 (83) PE	ERI DON ZENON

ZONA DE PR	OLONGACIÓN
PA-P.1 (83)	ED UA-P.1 LA SECUNDARIA
PA-P.2 (83)M	PERI RT-P.2 LA BARRIGUILLA
PA-P.3(83)	ED UA-P.4 ALCALDE DIAZ ZAFRA
PA-P.4 (83)	ED UA-P.5 TIRO PICHON
PA-P.5 (83)	PERI C/ ALCALDE DIAZ ZAFRA
PA-P.6 (83)	ED UA-P.3 SAN RAFAEL
PA-P.7 (83)	ED C/ CERAMISTA JUAN RUIZ DE LUNA
PA-P.8 (83)	ED SANTA CRISTINA
PA-P.9 (83)	ED CTRA. CARTAMA
PA-P.10 (83)M	1 PPO SUP-R.1 EL DUENDE
PA-P.11 (83)	PERI P.1 GAS CIUDAD
PA-P.12 (83)	PERI P.2 MORO

### **ZONA DE PEDRIZAS** PA-PD.1 (83)M PEINADO GRANDE PA-PD.2 (83) C/ BENITO MENNI PA-PD.3 (83) ED UA-PD.6 VIVEROS PA-PD.4 (83) PERI CIUDAD JARDIN PA-PD.5 (83) PERI JARDIN DE MÁLAGA RT-PD.5 JARDIN DE MALAGA PA-PD.6 (83) PERI UA-PD.3 CASINES PA-PD.7 (83) ED UA-PD.1 LOS AGUACATES PA-PD.8 (83) PERI FRANCISCO LOPEZ LOPEZ PA-PD.9 (83) ED CTP-2 CIUDAD JARDIN PA-PD.10 (83) PERI MANGAS VERDES PA-PD.11 (83) PERI C/ MANUEL LAGUNA PA-PD.12 (83) PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. I PA-PD.13 (83) PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. II PA-PD.14 (83) PERI C-7 OLLETAS PA-PD.15 (83) PERI UA-PD.7 ROSARIO DEL PINO PA-PD.16 (83)M ED ENTRADA AL SEMINARIO PA-PD.17 (83) ED C/ ALAMEDA DE BARCELO PA-PD.18 (83) ED C/ ALAMEDA DE BARCELO 64-66

ZONA DE PUER	TO DE LA TORRE
PA-PT.1 (83)	ED UA-PT.2 TOMILLAR-LIMONERO
PA-PT.2 (83)	ED RT-PT.3 LOS ALMENDROS
PA-PT.3 (83)	PERI UA-PT.1 TOMILLAR MONTE
PA-PT.4 (83)	ED CALLE LOPE DE RUEDA 9
PA-PT.5 (83)	ED CALLE MANUEL RODRIGUEZ
PA-PT.6 (83)	PERI CALLE HIGUERA
PA-PT.7 (83)	PP SUP-PT.1 VIRGEN DEL CARMEN
PA-PT.8 (83)	PERI LOS TOMILLARES
PA-PT.9 (83)	ED CALLE PADRE NICOLAS PEREZ
PA-PT.10 (83)	PP SUP-PT.2 LOS ROSALES II
PA-PT.11 (83)	PERI PT-1 FUENTE ALEGRE
PA-PT.12 (83)	ED CALLE ROCINANTE
PA-PT.13 (83)	ED CALLE LOPE DE RUEDA 75, 77
PA-PT.14 (83)	ED CALLE SOLIVA DEL CAÑAVERAL
PA-PT.15 (83)	PP SUP-PT.3 MORILLAS II
PA-PT.16 (83)	ED CALLE LOMBARDIA
PA-PT.17 (83)	ED CALLE JUAN LATINO
PA-PT.18 (83)	ED URBANIZACIÓN PUERTOSOL

ZONA DE ROSALEDA	
PA-R.1 (83)	PP SUP-R.1 FLORISOL
PA-R.2 (83)	PERI RT-R.5 LA ROCA
PA-R.3 (83)	EE UA-R.2 BARON DE LES, 1
PA-R.4 (83)	ED C/ BRUJULA
PA-R.5 (83)	PERI BAILEN
PA-R.6 (83)	PERI ZAMARRILLA
PA-R.7 (83)	ED C/ MONTES DE OCA
PA-R.8 (83)	PERI ALCUBILLAS

# PA-T.1 (83) ED UA-T.1 LOS MOLINOS PA-T.2 (83) ED UA-T.2 QUINTA ALEGRE PA-T.3 (83)M PP SUP-T.5 CORTIJO ALTO PA-T.4 (83) PP RT.5 EL CONSUL PA-T.5 (83) PP SUP-T.1 TEATINOS PA-T.6 (83) PERI RT-T.3 SANTA INES I

### PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97:

### **ZONA BAHÍA DE MÁLAGA:**

PA-BM.1 (T) SUP-BM.1 ROJAS SANTA TECLA

PA-BM.2 (97) SUP-BM.2 MONSALVEZ

PA-BM.3 (97) SUP-BM.3 WITTEMBERG

PA-BM.4 (97) SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 1

PA-BM.5 (97) SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 2

### **ZONA CAMPANILLAS**

PA-CA.1 (97) SUP-CA.3 MAQUEDA

PA-CA.2 (97) SUP-CA.9 EL CERRADILLO

PA-CA.3 (97) SUP-CA.4 HACIENDA SEGOVIA

PA-CA.4 (T) PERI-CA.7 LOS MORALES

PA-CA.5 (97) SUNP-CA.4 AMPLIACION SUR PTA

PA-CA.6 (97) SUP-CA.7 OLIVEROS

PA-CA.7 (T) PERI-CA.6 HUERTECILLA DE MAÑAS

PA-CA.8 (T) SUP-CA.6 CARROCERIAS

PA-CA.9 (97) SUP-CA.10 AMPLIACION PTA

PA-CA.10 (97) PERI-CA.8 TRAVESIA DE MAQUEDA

PA-CA.11 (97) PE-SNU CORTIJO JURADO

### **ZONA CHURRIANA**

PA-CH.1 (97) SUP-CH.1 LOS ROSALES

PA-CH.2 (97) SUP-CH.2 EL RETIRO POLIGONO NORTE/SUR

PA-CH.3 (97) SUP-CH.3 EL CUARTON

PA-CH.4 (97) SUP-CH.4 LAS ESPEÑUELAS

PA-CH.5 (97) SUP-CH.5 EL PIZARRILLO

PA-CH.6 (T) SUP-CH.6 ATALAYA

PA-CH.7 (97) SUP-CH.7 LOS PAREDONES UE-1/UE-2

PA-CH.8 (97) PERI-CH.1 LOS MANANTIALES

PA-CH.9 (97) PERI-CH.1 LAS ANIMAS

PA-CH.10 (T) SUP-CH.10 DOS HERMANAS

PA-CH.11 (97) ED-CH.1 LA GAMERA

PA-CH.12 (97) UE-CH.2.B SAN JUAN II

ZONA GUAD	ALHORCE
PA-G.1 (97)	PERI-G.4 CORTIJO DE SAN JULIAN
PA-G.2 (97)	SUP-G.7 COMERCIAL VILLA ROSA
PA-G.3 (97)	UE-G.6 VILLA ROSA II
PA-G.4 (97)	UE-G.2 VILLA ROSA
PA-G.5 (97)	SUP-G.6 HAZA ANGOSTA
PA-G.6 (97)	SUP-G.4 ORDOÑEZ
PA-G.7 (97)	SUP-G.3 EL HIGUERAL
PA-G.8 (T)	PERI-G.6 AZUCARERA
PA-G.9 (T)	SUP-G.2 HAZA DE LA CRUZ
PA-G.10 (97)	PERI G.3.R INTELHORCE RESIDENCIAL
PA-G.11 (T)	SUNP-G.2 SANCHEZ BLANCAS
PA-G.12 (97)	PERI PA-G.2 HUERTA DEL CORREO SUP-I.2 PLAN 83
PA-G.13 (97)	PERI PA-G.9 GUADALHORCE UA-I.4 PLAN 83
PA-G.14 (97)	ED CALETA DE VELEZ
PA-G.15 (97)	PERI AVDA. DE VELAZQUEZ
PA-G.16 (97)	PERI PA-G.8 SANTA BARBARA SUP-I.1 PLAN 83

ZONA LITORA	L ESTE
PA-LE.1 (97)	ED-LE.1 LA MINILLA
PA-LE.2 (97)	ED-LE.2 SAN IGNACIO
PA-LE.3 (97)	ED-LE.9 MARENGO
PA-LE.4 (97)	ED-LE.10 CALLEJON DOMINGO
PA-LE.5 (97)	ED-LE.12 QUITAPENAS
PA-LE.6 (97)	ED LAS COCHERAS, AVDA. JUAN SEBASTIAN ELCANO
PA-LE.7 (97)	PERI-LE.3 C/ MAR
PA-LE.8 (T)	SUNP-LE.2 LAS NIÑAS
PA-LE.9 (T)	PERI-LE.6 EL CANDADO
PA-LE.10 (97)	PERI-LE.7 HACIENDA MIRAMAR
PA-LE.11 (97)	PERI-LE.8 APERTURA C/ MIRAFLORES DEL PALO
PA-LE.12 (97)	SUP-LE.1 MIRAFLORES I
PA-LE.13 (97)	SUP-LE.2 SAN ANTÓN
PA-LE.14 (97)	SUP-LE.3 MIRAFLORES II
PA-LE.15 (97)	SUP-LE.4 MIRAFLORES III
PA-LE.16 (97)	SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR
PA-LE.17 (97)	ED SAWA MARTINEZ, 35
PA-LE.18 (97)	SUP-LE.7 HACIENDA CLAVERO
PA-LE-19 (97)	ED-LE.11 CLUB SOCIAL EL CANDADO
PA-LE.20 (97)	SUP-LE.10 LA PLATERA

PA-LE.21 (97)	SUNP-LE.4 VILLAZO BAJO
PA-LE.22 (97)	PERI JUAN SEBASTIAN ELCANO PAM-LE.6 SAN TELMO
PA-LE.23 (97)	PERI FALDA DEL SEMINARIO
PA-LE.24 (97)	ED PARCELA IND. C/ POTOSI Y C/ ALGARROBO

### **ZONA LITORAL OESTE** PA-LO.1 (97) ED-LO.1 AVDA. SOR TERESA PRAT PA-LO.2 (97) ED-LO.2 C/ RAVEL PA-LO.3 (97) ED-LO.3 C/ LA CARAMBA PA-LO.4 (97) ED-LO.5 C/ VIÑA DEL MAR I PA-LO.5 (97) ED-LO.6 C/ VIÑA DEL MAR II PA-LO.6 (97) ED-LO.7 C/ GUINDALETA PA-LO.7 (97) ED-LO.9/11 CARRIL DE LA CHUPA PA-LO.8 (97) ED-LO.10 C/ OMAR PA-LO.9 (97) PERI-LO.2 C/ ORFILA PA-LO.10 (97) PERI-LO.3 PACIFICO PA-LO.11(97) PERI-LO.8 LA PRINCESA PA-LO.12 (97) PERI-LO.15 AVDA. DE EUROPA PA-LO.13 (97) PERI-LO.11 CAMINO DE LA TERMICA II PA-LO.24 (97) PERI-LO.14 CAMINO DE LA TERMICA PA-LO.15 (97) UE-LO.16 MONCADA PA-LO.16 (97) UE-LO.18 LOPEZ PINTO PA-LO.17 (T) PERI C/ ALCALDE JOAQUIN ALONSO PA-LO.18 (97) PERI-LO.6.1 GUINDOS II.a PA-LO.19 (T) PERI-LO.5 GUINDOS I PA-LO.20 (T) PERI-LO.7 GUINDOS III PA-LO.21 (97) PERI-LO.4 PLAZA SAN FERMÍN PA-LO.22 (97) PERI-LO.12 C/ SANTA RUFINA

ZONA PROL	ONGACIÓN
PA-P.1 (97)	ED-P.1 PASILLO MATADERO
PA-P.2 (97)	ED-P.2 C/ REBOUL
PA-P.3 (97)	ED-P.3 C/ EGUILUZ
PA-P.4 (97)	ED-P.4 PASAJE DE MORA
PA-P.5 (97)	ED-P.5 MAESTRO LECUONA
PA-P.6 (97)	ED-P.6 C/ CORREGIDOR PEREZ DE PEREDA
PA-P.7 (97)	ED-P.7 C/ VIRGEN DE LAS FLORES
PA-P.8 (97)	ED-P.8 C/ CARLOS BARRAL
PA-P.9 (97)	ED-P.9 C/ CUARTELES

PA-LO.23 (97) PERI-LO.13 C/ SAN LUCAS

PA-P.10 (97)	ED-P.10 C/ ESLAVA
PA-P.11 (97)	PERI-P.1 IGLESIA DEL CARMEN
PA-P.12 (97)	PERI-P.2 AVDA. DE LA AURORA
PA-P.13 (97)	PEPRI PERCHEL SUR
PA-P.14 (97)	PERI-P.7 C/ VIRGEN DE LA FUENSANTA
PA-P.15 (97)	PERI-P.8 C/ HEROE DE SOSTOA
PA-P.16 (97)	PERI LOS TILOS
PA-P.17 (97)	PE CARRANQUE

**ZONA PEDRIZAS** PA-PD.1 (97) ED-PD.1 ACEQUIA DE SAN TELMO PA-PD.2 (97) ED-PD.2 AVDA. DE PATROCINIO PA-PD.3 (97) ED-PD.3 PASTOR DE FILIDA PA-PD.4 (97) ED-PD.4 PLAZA DE SAN MIGUEL PA-PD.5 (97) ED-PD.5 SAN MIGUEL I PA-PD.6 (97) PERI-PD.1 PURA GUTIERREZ PA-PD.7 (97) PERI-PD.4 EL TROPEZON PA-PD.8 (97) SUP-PD.1 TASSARA-ALEMAN PA-PD.9 (T) SUP-PD.2 MORALES

### ZONA PUERTO DE LA TORRE

ZONA PUERI	O DE LA TORRE
PA-PT.1 (T)	PE-PT.2 SAN JOAQUIN
PA-PT.2 (T)	PE-PT.3 EL LLANILLO I
PA-PT.3 (T)	PE-PT.4 ARROYO ESPAÑA
PA-PT.4 (T)	MODIFICAION PGOU LAGAR DE OLIVEROS
PA-PT.5 (97)	SUP-T.12 SOLIVA ESTE
PA-PT.6 (T)	MODIFICACION PGOU COMPLEJO GERONTOLÓGICO
PA-PT.7 (97)	PERI-PT.7 SALINAS
PA-PT.8 (97)	SUP-PT.2 CAÑAVERAL
PA-PT.9 (97)	PERI-PT.6 CARRIL DE OROZCO
PA-PT.10 (97	) PERI-PT.4 LOS ALMENDROS
PA-PT.11 (97	) PERI-PT.1 TORREMAR-ATABAL
PA-PT.12 (97	) PERI-PT.2 ATABAL ESTE
PA-PT.13 (97	) SUP-PT.3 CORTIJO CABELLO
PA-PT.14 (97	) SUP-T.1 HACIENDA CABELLO

### **ZONA ROSALEDA**

PA-R.1 (97) ED-R.2 PALACIO DEL CINE PA-R.2 (97) PERI-R.2 DEPOSITO ALCUBILLAS PA-R.3 (97) ED-R.1 ARROYO DE LOS ANGELES

PA-R.4 (97)	PERI-R.4 C/ JABONEROS
PA-R.5 (97)	SUP-R.2 NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA
PA-R.6 (97)	SUP-R.1 VIRREINAS
PA-R.7 (97)	PERI SAN ALBERTO

# PA-T.1 (97) SUP-T.10 O BUENAVISTA OESTE PA-T.2 (97) SUP-T.10 E BUENAVISTA ESTE PA-T.3 (97) SUP-T.3/T.4 CAÑADA DE LOS CARDOS I/II PA-T.4 (97) PERI-T.2 CERÁMICA LA LÁGUNA PA-T.5 (97) SUP-T.5 EL CÓNSUL PA-T.6 (97) SUP-T.9 TREVENEZ PA-T.7 (97) PE-T.1 AMPLIACION UNIVERSIDAD PA-T.8 (97) PE COLONIA DE SANTA INES PA-T.9 (97) ED LOS MOLINOS

### Artículo 11.1.6. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

- 1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
    - a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, a unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
    - b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
  - 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiere a el

incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

- El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1
   "Clasificación del suelo" y P.1.2 "Categorías del suelo", diferenciado:
  - 2.1. Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).
  - 2.2. Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R).

# Artículo 11.1.7. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).

- 1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior o ámbitos reducidos de esta categoría de suelo para los que el Plan General establece su ordenación urbanística detallada, en los cuales el PGOU establece la ordenación pormenorizada, concreta la ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, siendo suficiente la aprobación del documento de revisión del PGOU para poder ser ejecutados, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, o tienen planeamiento de desarrollo aprobado y cuya ordenación se mantiene por el nuevo Plan.
- 2. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O) son:

### **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO**

### ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

SUNC O BM.2 CALLE ACEITUNO SUNC-O-BM.3 GOLF

### **ZONA DE CAMPANILLAS**

SUNC-O-CA.8 LOS MANCERAS

SUNC-O-CA.9 SANTA AGUEDA / SERRANITO

SUNC-O-CA.10 SANTA AGUEDA / ABEDUL

SUNC-O-CA.11 CAMINO DE SANTA AGUEDA

SUNC-O-CA.12 RUIZ Y MAIQUEZ

SUNC-O-CA.14 VAZQUEZ II

SUNC-O-CA.15 CAMINO LOS MARTINEZ

SUNC-R-CA.16 CRISTOBALINA FERNANDEZ

### **ZONA DE CHURRIANA**

SUNC O CH.1 SUP-CH.9 LA CÓNSULA I

### **ZONA DE GUADALHORCE**

SUNC-O-G.6 CARRIL GUETARA

SUNC-O-G.7 PASAJE VILLAROSA

### **ZONA DE PUERTO DE LA TORRE**

SUNC-O-PT.1 CASAS NUEVAS

SUNC-O-PT.2 MONTE SALINAS

3. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior o ámbitos reducidos coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

# Artículo 11.1.8. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R).

- Los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Remitido son los ámbitos territoriales de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.
- 2. Estos ámbitos territoriales (ámbitos concretos o áreas de reforma interior) precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada (Planes Especiales o Estudios de detalle). El régimen del planeamiento de desarrollo remitido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas

correspondientes para cada ámbito o área de reforma interior de conformidad con las previsiones de estas Normas.

3. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-R) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

### **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO:**

### **ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA**

SUNC R BM.1 UE-BM.3 EL OLIVAR

### **ZONA CENTRO**

SUNC-R-C.1 CAMAS SUNC-R-C.2 MARISTAS

### **ZONA DE CAMPANILLAS**

SUNC-R-CA.1 CLAVIDORDIO

SUNC-R-CA.2 BOMBARDINO

SUNC-R-CA.3 MIRANDA

SUNC-R-CA.4 VERDI

SUNC-R-CA.5 CAMINO DE ROJAS

SUNC-R-CA.6 CAMINO DE LIRIA

SUNC-R-CA.7 PLACIDO FERNANDEZ VIAGAS

SUNC-R-CA.13 PARROQUIA DEL CARMEN

SUNC-R-CA.17 CARRIL LA BODEGA

SUNC-R-CA.18 CASILLAS LA BODEGA

SUNC-R-CA.19 EL RAYO SUR

SUNC-R-CA.20 EL RAYO NORTE

SUNC-R-CA.21 EL RAYO ESTE

SUNC-R-CA.22 PROVERBIO

SUNC-R-CA.23 PILAR DEL PRADO

SUNC-R-CA.24 ZAMBULLÓN

SUNC-R-CA.25 ORTEGA Y GASSET

SUNC-R-CA.26 VALLEJO

### **ZONA DE CHURRIANA**

SUNC-R-CH.2 LA CÓNSULA II

SUNC-R-CH.3 SIERRA DE CHURRIANA

SUNC-R-CH.4 EL ALBARICOCAL

### **ZONA DE GUADALHORCE**

SUNC-R-G.1 NUDO AEROPUERTO

SUNC-R-G.2 CAMINO LOMA DE SAN JULIÁN

SUNC-R-G.3 CARRIL DE MONTAÑEZ

SUNC-R-G.4 CALLE JULIO CAMBA

SUNC-R-G.5 EMILIKO SALGARI

SUNC-R-G.8 SAN CARLOS DEL VISO

SUNC-R-G.9 CALLE TABOR

SUNC-R-G.10 AVENIDA ORTEGA Y GASSET

SUNC-R-G.11 AVENIDA WASHINGTON OESTE

SUNC-R-G.12 AVENIDA WASHINGTON ESTE

SUNC-R-G.13 CALLE CANADA

SUNC-R-G.14 CALLE LA OROTAVA

SUNC-R-G.15 VERACRUZ ESTE

SUNC-R-G.16 VERACRUZ OESTE 1

SUNC-R-G.17 VERACRUZ OESTE 2

SUNC-R-G.18 VERACRUZ OESTE 3

SUNC-R-G.19 VERACRUZ OESTE 4

SUNC-R-G.20 VERACRUZ OESTE 5

SUNC-R-G.21 VERACRUZ OESTE 6 SUNC-R-G.22 VERACRUZ OESTE 7

SUNC-R-G.23 VERACRUZ OESTE 8

Solve it 6125 Verviende 62511

SUNC-R-G.24 AEROPUERTO 1

SUNC-R-G.25 AEROPUERTO 2

SUNC-R-G.26 AEROPUERTO 3

### **ZONA DE LITORAL ESTE**

SUNC-R-LE.1 PERI-LE.4 LAS ESCLAVAS

SUNC-R-LE.2 ARROYO PILONES

SUNC-R-LE.3 CALLE HALESPENSIS

SUNC-R-LE.4 CARRETERA ALMERÍA

SUNC-R-LE.5 PROLONGACIÓN C/ CHILE

SUNC-R-LE.6 JARAZMIN NORTE

SUNC-R-LE.7 LA MOSCA SUR

SUNC-R-LE.8	BANDA DEL MAR
SUNC-R-LE.9	LA BIZNAGA
SUNC-R-LE.10	LA MILAGROSA
SUNC-R-LE.11	LAGARILLO BLANCO
SUNC-R-LE.12	CAMINO NUEVO
SUNC-R-LE.13	CAMINO VIEJO DE OLÍAS

ZONA DE LITO	RAL OESTE
SUNC-R-LO.1	FERROCARRIL DEL PUERTO
SUNC-R-LO.2	C/ VILLANUEVA DEL ROSARIO
SUNC-R-LO.3	GUINDOS CALLE CARTAYA
SUNC-R-LO.4	GUINDOS CALLE SIEGO DURO
SUNC-R-LO.5	AVENIDA DE LOS GUINDOS I
SUNC-R-LO.6	CAMINO DE LOS GUINDOS
SUNC-R-LO.7	CALLE CANTIMPLA
SUNC-R-LO.8	CALLE BALAZÓN
SUNC-R-LO.9	MALAGA WAGEN
SUNC-R-LO.10	PORTILLO
SUNC-R-LO.11	TÉRMICA
SUNC-R-LO.12	NEREO
SUNC-R-LO.13	HÉROES DE SOSTOA 140
SUNC-R-LO.14	JUAN XIII NUN 2
SUNC-R-LO.15	HÉROES DE SOSTOA 36 A 40
SUNC-R-LO.16	GUADALJAIRE
SUNC-R-LO.17	REPSOL

ZONA DE PRO	DLONGACIÓN
SUNC-R-P.1	ALCALDE DIAZ ZAFRA
SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL
SUNC-R-P.3	EPCOS
SUNC-R-P.4	CALLE NEHEMÍAS
SUNC-R-P.5	JUAN GRIS II
SUNC-R-P.6	CALLE JUAN ROBLES II
SUNC-R-P.7	CALLE ALONSO DE CÁRDENAS
SUNC-R-P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA
SUNC-R-P.9	CALLE JUAN DE ROBLES I
SUNC-R-P.10	CALLE POZO

### **ZONA DE PEDRIZAS**

SUNC-R-PD.1 NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA

SUNC-R-PD.2	CUESTA DE TASSARA
SUNC-R-PD.3	MONTE DORADO
SUNC-R-PD.4	GANDALIN
SUNC-R-PD.5	CALLE ZURBARÁN
SUNC-R-PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO
SUNC-R-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS
SUNC-R-PD.8	LA CANCELA
SUNC-R-PD.9	OLLETAS-SAN MIGUEL
SUNC-R-PD.10	MARQUÉS DE PANIEGA
SUNC-R-PD.11	EMILIO THUILLER
SUNC-R-PD.12	CALLE LIBERIA
SUNC-R-PD.13	SAN TELMO
SUNC-R-PD.14	HACIENDA DEL ÁLAMO
SUNC-R-PD.15	LOS GÁMEZ

### **ZONA DE PUERTO DE LA TORRE**

SUNC-R-PT.3 CALLE ASTEROIDE

SUNC-R-PT.4 EL CORTIJILLO

SUNC-R-PT.5 ESCRITORA MATILDE DEL NIDO

### **ZONA DE ROSALEDA**

SUNC R R.1 ALCUBILLAS

SUNC-R-R.2 COLEGIO GAMARRA

SUNC R R.3 LA CORTA

SUNC R R.4 HOSPITAL CIVIL

SUNC R R.5 MARTIRICOS

SUNC R R.6 SALYT

SUNC R R.7 FILIPINAS

SUNC-R-R.8 BRESCA

SUNC-R-R.9 PARQUE SUÁREZ

### **ZONA DE TEATINOS**

SUNC-R-T.1 CORTIJO MERINO

# Artículo 11.1.9. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento aprobado (PA).

- 1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos o urbanizables del PGOU/97 o PGOU/83, que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, sin terminar de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PA".
- 2. Son Ámbitos de Planeamiento aprobado en suelo urbano no consolidado los siguientes:

### **PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83**

ZONA BAHÍA D	DE MÁLAGA
PA-BM.1 (83)	ED URBANIZACIÓN EL OLIVAR
PA-BM.2 (83)	PERI GOLF GUADALMAR
PA-BM.3 (83)	ED VEGA DE ORO
PA-BM.4 (83)	ED PUEBLO CORTIJO GUADALMAR
PA-BM.5 (83)	ED PARC. 3-GI EN GUADALMAR
PA-BM.6 (83)	ED-PARC. 3-G2 EN GUADALMAR
PA-BM.7 (83)	ED PARC. 2-G2 EN GUADALMAR
PA-BM.8 (83)	PERI URB. GUALDALMAR MANZANA 2F
PA-BM.9 (83)	ED PARCELA 2-F EN GUADALMAR
PA-BM.10 (83)	PERI FINCA EN LOMA SAN JULIAN
PA-BM.11 (83)	PERI SAN JULIAN (Camino de los Carabineros)

ZONA CAMPAN	ILLAS
PA-CA.1 (83)M	ED SANTA ROSALIA
PA-CA.2 (83)	PP SUP-CA.6 SANTA ROSALIA
PA-CA.3 (83)M	PP SUP-CA.7 PARQUE TECNOLOGICO
PA-CA.4 (83)	PERI FINCA ACAYA
PA-CA.5 (83)	PP SUP-CA.4 ROQUERO
PA-CA.6 (83)	ED FINCA ROQUERO
PA-CA.7 (83)M	PERI LAS CASTAÑETAS
PA-CA.8 (83)	PU HUERTECILLAS MAÑAS

PA-CA.9 (83)	PERI HACIENDA SEGOVIA
PA-CA.10 (83)	ED LA HUERTA
PA-CA.11 (83)	PP SUP-CA.1 CARMONA II
PA-CA.12 (83)	PERI UA-CA.5 TRAPERA
PA-CA.13 (83)	PERI UA-CA.2 EL PILAR

ZONA DE CHU	RRIANA
PA-CH.1 (83)	ED CAMINO DEL PILAR
PA-CH.2 (83)	ED C/ MANUEL HURTADO OLIVER
PA-CH.3 (83)	ED DEL RT-CH.1 HELIOMAR
PA-CH.4 (83)	PP SUP-CH.1 LA HACIENDA
PA-CH.5 (83)	PERI DE UA-CH.2 PLATERO
PA-CH.6 (83)	ED FINCA LA NORIA B
PA-CH.7 (83)	ED FINCA LA NORIA A

ZONA DE GUAI	DALHORCE
PA-G.1 (83)	ED UA-I.5 SANCHEZ BLANCA
PA-G.2 (83)M	PP SUP-I-2 HUERTA DEL CORREO
PA-G.4 (83)M	PERI UA-I.3 SAN LUIS
PA-G.5 (83)	PP SUP-I.4 LOS PRADOS
PA-G.6 (83)	ED C/ SANCTI SPIRITU
PA-G.7 (83)M	PP SUP-I.3 RONDA INDUSTRIAL
PA-G.8 (83)	PP SUP-I.1 SANTA BARBARA IND.
PA-G.9 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 0)
PA-G.10 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 3)
PA-G.11 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 4)
PA-G.12 (83)	ED CAMINO LOMA DE SAN JULIAN
PA-G.13 (83)	PERI VILLA ROSA
PA-G.14 (83)M	POLIGONO INDUSTRIAL SAN LUIS

ZONA DE LIT	ZONA DE LITORAL ESTE	
PA-LE.1 (83)	PERI CONDE DE UREÑA Nº 75	
PA-LE.2 (83)	ED C/ CUEVA DE MENGA	
PA-LE.3 (83)	ED C/ TRANSFORMADOR	
PA-LE.4 (83)	ED C/ PINASTER	
PA-LE.5 (83)	ED C/ PINARES DE SAN ANTON	
PA-LE.6 (83)	ED C/ DRAGO	
PA-LE.7 (83)	ED MIRAFLORES DEL PALO	
PA-LE.8 (83)	PERI CARRETERA DE OLIAS	

PA-LE.10 (83)	ED FINCA SAN ISIDRO
PA-LE.11 (83)	ED C/ AMADOR DE LOS RIOS
PA-LE.12 (83)	ED C/ ARCANGELES
PA-LE.13 (83)	ED PEDREGALEJO ALTO
PA-LE.14 (83)M	PERI UA-LE.7 LA VIÑA
PA-LE.15 (83)	ED EL CARMEN
PA-LE.16 (83)	ED MAYORAZGO
PA-LE.17 (83)	ED FINCA SANTA PAULA
PA-LE.18 (83)	ED MONTE MIRAMAR
PA-LE.19 (83)	ED UA-LE.12 SANTA CATALINA
PA-LE.20 (83)	PERI LAS PALMERAS RT-LE.2
PA-LE.21 (83)	PERI LA VAGUADA UA-LE.3 Y UA-LE.4
PA-LE.22 (83)	ED LA VAGUADA
PA-LE.23 (83)M	ED C/ DONDE DE UREÑA (ALTA)
PA-LE.24 (83)M	ED ARROYO LA MANIA
PA-LE.25 (83)	ED URBANIZACIÓN MAYORAZGO
PA-LE.26 (83)	ED UA-LE.1 BARCENILLAS
PA-LE.27 (83)	ED UA-LE.13 VILLA JARABA
PA-LE.28 (83)	ED CAÑADA DE LOS INGLESES
PA-LE.29 (83)	PERI MANZANA DE LA MALAGUETA
PA-LE.30 (83)	PERI DON ZENON

ZONA DE LITO	RAL OESTE
PA-LO.1 (83)	PERI C/ LA HOZ
PA-LO.2 (83)	ED C/ ALTAMIRA
PA-LO.3 (83)	ED AVDA. CADIZ
PA-LO.4 (83)	ED CARRIL DE LOS GUINDOS
PA-LO.5 (83)M	PP SUP-LO.3 GUADALJAIRE
PA-LO.6 (83)M	PP SUP-I.3 GUADALJAIRE INDUSTRIAL
PA-LO.7 (83)M	PERI RT-I.5 VALDICIO
PA-LO.8 (83)	ED C/ ABUL BEKA
PA-LO.9 (83)	PERI RT-LO.6 ALMUDENA

ZONA DE PR	ZONA DE PROLONGACIÓN	
PA-P.1 (83)	ED UA-P.1 LA SECUNDARIA	
PA-P.2 (83)M	PERI RT-P.2 LA BARRIGUILLA	
PA-P.3(83) ED	UA-P.4 ALCALDE DIAZ ZAFRA	
PA-P.4 (83)	ED UA-P.5 TIRO PICHON	
PA-P.5 (83)	PERI C/ ALCALDE DIAZ ZAFRA	
PA-P.6 (83)	ED UA-P.3 SAN RAFAEL	

PA-P.7 (83)	ED C/ CERAMISTA JUAN RUIZ DE LUNA
PA-P.8 (83)	ED SANTA CRISTINA
PA-P.9 (83)	ED CTRA. CARTAMA
PA-P.10 (83)M	1 PP SUP-R.1 EL DUENDE
PA-P.11 (83)	PERI P.1 GAS CIUDAD
PA-P.12 (83)	PERI P.2 MORO

### **ZONA DE PEDRIZAS**

PA-PD.2 (8	3) C/ BENITO MENNI	
PA-PD.3 (8	3) ED UA-PD.6 VIVEROS	
PA-PD.4 (8	3) PERI CIUDAD JARDIN	
PA-PD.5 (8	3) PERI JARDIN DE MÁLAGA RT-PD.5 JARDIN DE	MALAGA
PA-PD.6 (8	3) PERI UA-PD.3 CASINES	
PA-PD.7 (8	3) ED UA-PD.1 LOS AGUACATES	
PA-PD.8 (8	3) PERI FRANCISCO LOPEZ LOPEZ	
PA-PD.9 (8	3) ED CTP-2 CIUDAD JARDIN	
PA-PD.10 (	83) PERI MANGAS VERDES	
PA-PD.11 (	83) PERI C/ MANUEL LAGUNA	
PA-PD.12 (	83) PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. I	
PA-PD.13 (	83) PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. II	
PA-PD.14 (	83) PERI C-7 OLLETAS	
PA-PD.15 (	83) PERI UA-PD.7 ROSARIO DEL PINO	
PA-PD.16 (	83)M ED ENTRADA AL SEMINARIO	
PA-PD.17 (	83) ED C/ ALAMEDA DE BARCELO	
PA-PD.18 (	83) ED C/ ALAMEDA DE BARCELO 64-66	

ZONA DE PUEI	RTO DE LA TORRE
PA-PT.1 (83)	ED UA-PT.2 TOMILLAR-LIMONERO
PA-PT.2 (83)	ED RT-PT.3 LOS ALMENDROS
PA-PT.3 (83)	PERI UA-PT.1 TOMILLAR MONTE
PA-PT.4 (83)	ED CALLE LOPE DE RUEDA 9
PA-PT.5 (83)	ED CALLE MANUEL RODRIGUEZ
PA-PT.6 (83)	PERI CALLE HIGUERA
PA-PT.7 (83)	PP SUP-PT.1 VIRGEN DEL CARMEN
PA-PT.8 (83)M	PERI LOS TOMILLARES
PA-PT.9 (83)	ED CALLE PADRE NICOLAS PEREZ
PA-PT.10 (83)	PP SUP-PT.2 LOS ROSALES II
PA-PT.11 (83)	PERI PT-1 FUENTE ALEGRE
PA-PT.12 (83)	ED CALLE ROCINANTE

PA-PT.13 (83) ED CALLE LOPE DE RUEDA 75, 77

PA-PT.14 (83) ED CALLE SOLIVA DEL CAÑAVERAL

PA-PT.15 (83) PP SUP-PT.3 MORILLAS II

PA-PT.16 (83) ED CALLE LOMBARDIA

PA-PT.17 (83) ED CALLE JUAN LATINO

PA-PT.18 (83) ED URBANIZACIÓN PUERTOSOL

### **ZONA DE ROSALEDA**

PA-R.1 (83) PP SUP-R.1 FLORISOL

PA-R.2 (83) PERI RT-R.5 LA ROCA

PA-R.3 (83) EE UA-R.2 BARON DE LES, 1

PA-R.4 (83) ED C/ BRUJULA

PA-R.5 (83) PERI BAILEN

PA-R.6 (83) PERI ZAMARRILLA

PA-R.7 (83) ED C/ MONTES DE OCA

PA-R.8 (83) PERI ALCUBILLAS

### **ZONA DE TEATINOS**

PA-T.1 (83) ED UA-T.1 LOS MOLINOS

PA-T.2 (83) ED UA-T.2 QUINTA ALEGRE

PA-T.3 (83)M PP SUP-T.5 CORTIJO ALTO

PA-T.4 (83) PP RT.5 EL CONSUL

PA-T.5 (83) PP SUP-T.1 TEATINOS

PA-T.6 (83) PERI RT-T.3 SANTA INES I

### **PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97**

### **ZONA BAHÍA DE MÁLAGA:**

PA-BM.2 (97) SUP-BM.2 MONSALVEZ

PA-BM.3 (97) SUP-BM.3 WITTEMBERG

PA-BM.5 (97) SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 2

### **ZONA CAMPANILLAS**

PA-CA.1 (97) SUP-CA.3 MAQUEDA

PA-CA.3 (97) SUP-CA.4 HACIENDA SEGOVIA

PA-CA.5 (97) SUNP-CA.4 AMPLIACION SUR PTA

PA-CA.6 (97) SUP-CA.7 OLIVEROS

PA-CA.10 (97) PERI-CA.8 TRAVESIA DE MAQUEDA

PA-CH.12 (97) UE-CH.2.B SAN JUAN II

ZONA CHURRIANA	
PA-CH.1 (97)	SUP-CH.1 LOS ROSALES
PA-CH.4 (97)	SUP-CH.4 LAS ESPEÑUELAS
PA-CH.8 (97)	PERI-CH.1 LOS MANANTIALES

ZONA (	GUADALHOR	CE
PA-G.2	(97) SUP-G	.7 COMERCIAL VILLA ROSA
PA-G.5	(97) SUP-G	.6 HAZA ANGOSTA
PA-G.6	(97) SUP-G	.4 ORDOÑEZ
PA-G.7	(97) SUP-G	.3 EL HIGUERAL
PA-G.10	0 (97) PERI G	G.3.R INTELHORCE RESIDENCIAL
PA-G.12	2 (97) PERI P	A-G.2 HUERTA DEL CORREO SUP-I.2 PLAN 83
PA-G.13	3 (97) PERI P	A-G.9 GUADALHORCE UA-I.4 PLAN 83
PA-G.15	5 (97) PERI A	AVDA. DE VELAZQUEZ
PA-G.16	6 (97) PERI P	A-G.8 SANTA BARBARA SUP-I.1 PLAN 83

ZONA LITORA	L ESTE
PA-LE.1 (97)	ED-LE.1 LA MINILLA
PA-LE.4 (97)	ED-LE.10 CALLEJON DOMINGO
PA-LE.5 (97)	ED-LE.12 QUITAPENAS
PA-LE.11 (97)	PERI-LE.8 APERTURA C/ MIRAFLORES DEL PALO
PA-LE.12 (97)	SUP-LE.1 MIRAFLORES I
PA-LE.13 (97)	SUP-LE.2 SAN ANTÓN
PA-LE.14 (97)	SUP-LE.3 MIRAFLORES II
PA-LE.15 (97)	SUP-LE.4 MIRAFLORES III
PA-LE.18 (97)	SUP-LE.7 HACIENDA CLAVERO
PA-LE.21 (97)	SUNP-LE.4 VILLAZO BAJO
PA-LE.22 (97)	PERI JUAN SEBASTIAN ELCANO PAM-LE.6 SAN TELMO
PA-LE.23 (97)	PERI FALDA DEL SEMINARIO

ZONA LITOR	AL OESTE
PA-LO.1 (97)	ED-LO.1 AVDA. SOR TERESA PRAT
PA-LO.2 (97)	ED-LO.2 C/ RAVEL
PA-LO.3 (97)	ED-LO.3 C/ LA CARAMBA
PA-LO.4 (97)	ED-LO.5 C/ VIÑA DEL MAR I
PA-LO.6 (97)	ED-LO.7 C/ GUINDALETA
PA-LO.7 (97)	ED-LO.9/11 CARRIL DE LA CHUPA
PA-LO.8 (97)	ED-LO.10 C/ OMAR
PA-LO.9 (97)	PERI-LO.2 C/ ORFILA

PA-LO.10 (97) PERI-LO.3 PACIFICO

PA-LO.11(97) PERI-LO.8 LA PRINCESA

PA-LO.12 (97) PERI-LO.15 AVDA. DE EUROPA

PA-LO.13 (97) PERI-LO.11 CAMINO DE LA TERMICA II

PA-LO.14 (97) PERI-LO.14 CAMINO DE LA TERMICA

PA-LO.16 (97) UE-LO.18 LOPEZ PINTO

## ZONA PROLONGACIÓN

PA-P.1 (97) ED-P.1 PASILLO MATADERO

PA-P.3 (97) ED-P.3 C/ EGUILUZ

PA-P.6 (97) ED-P.6 C/ CORREGIDOR PEREZ DE PEREDA

PA-P.7 (97) ED-P.7 C/ VIRGEN DE LAS FLORES

PA-P.8 (97) ED-P.8 C/ CARLOS BARRAL

PA-P.9 (97) ED-P.9 C/ CUARTELES

PA-P.10 (97) ED-P.10 C/ ESLAVA

PA-P.12 (97) PERI-P.2 AVDA. DE LA AURORA

PA-P.13 (97) PEPRI PERCHEL SUR

PA-P.15 (97) PERI-P.8 C/ HEROE DE SOSTOA

PA-P.17 (97) PE CARRANQUE

### **ZONA PEDRIZAS**

PA-PD.1 (97) ED-PD.1 ACEQUIA DE SAN TELMO

PA-PD.2 (97) ED-PD.2 AVDA. DE PATROCINIO

PA-PD.3 (97) ED-PD.3 PASTOR DE FILIDA

PA-PD.4 (97) ED-PD.4 PLAZA DE SAN MIGUEL

PA-PD.5 (97) ED-PD.5 SAN MIGUEL I

### **ZONA PUERTO DE LA TORRE**

PA-PT.7 (97) PERI-PT.7 SALINAS

PA-PT.10 (97) PERI-PT.4 LOS ALMENDROS

PA-PT.12 (97) PERI-PT.2 ATABAL ESTE

PA-PT.13 (97) SUP-PT.3 CORTIJO CABELLO

### **ZONA ROSALEDA**

PA-R.3 (97) ED-R.1 ARROYO DE LOS ANGELES

PA-R.4 (97) PERI-R.4 C/ JABONEROS

PA-R.5 (97) SUP-R.2 NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA

PA-R.6 (97) SUP-R.1 VIRREINAS

PA-R.7 (97) PERI SAN ALBERTO

ZONA TEAT	INOS
PA-T.4 (97)	PERI-T.2 CERÁMICA LA LÁGUNA
PA-T.5 (97)	SUP-T.5 EL CÓNSUL
PA-T.6 (97)	SUP-T.9 TREVENEZ
PA-T.8 (97)	PE COLONIA DE SANTA INES
PA-T.9 (97)	ED LOS MOLINOS

- 3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado es el siguiente:
  - a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.
  - b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
  - c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.
  - d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en

su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.

- e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del PA correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
- f) Los Ámbitos de Planeamiento aprobado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
- g) En los Ámbitos de Planeamiento aprobado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido.

# Artículo 11.1.10. Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento aprobado modificado (PAM).

 Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos o urbanizables que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, y terminado de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PAM"

2. Son Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado en suelo urbano consolidado los siguientes:

### **PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 83**

### **ZONA DE GUADALHORCE**

PAM-G.1 (83)M PERI MERCAMÁLAGA 1

PAM-G.2 (83) PP GUADALHORCE

### **ZONA DE LITORAL ESTE**

PAM-LE.1 (83)M PERI MIRAFLORES DEL PALO

PAM-LE.2 (83) PP SUP-LE.5 SAN FRANCISCO

PAM-LE.3 (83) PERI CERRADO DE CALDERON

PAM-LE.4 (83) PP SUP-LE.4 EL POLVORIN

PAM-LE.6 (83)M PERI LE.1 SAN TELMO UA-2

PAM-LE.7 (83) ED. CALLEJON DE LA FUERZA

PAM-LE.8 (83)M SUP-LE.2 LA MANIA

PAM-LE.9 (83)M PP SUP-LE.3 PARQUE CLAVERO

PAM-LE.11 (83) ED MAYORAZGO

### **ZONA DE LITORAL OESTE**

PAM-LO.1 (83) PERI UA-LO.1 HUELIN

PAM-LO.2 (83) PERI UA-LO.4 SAN ANDRÉS

PAM-LO.3 (83) PERI RT-LO.5 SAN CARLOS

PAM-LO.4 (83) M PERI MALAGA 2000

PAM-LO.5 (83) PP SUP-LO.1 MAINAKE

### ZONA DE PROLONGACIÓN

PAM-P.1 (83) M C/ CANALES, C/ PLAZA DE TOROS VIEJA

PAM-P.2 (83) PERI LARIOS

### **ZONA DE PEDRIZAS**

PAM-PD.1 (83) M SUP-PD.2 HUERTA NUEVA

PAM-PD.3 (83) SUP-LE.1 OLLETAS

### **ZONA DE ROSALEDA**

PAM-R.1 (83)	PE ARROYO DEL CUARTO
PAM-R.2 (83)M	PERI SUAREZ-CLARINES
PAM-R.3 (83)M	PERI C-2 PERCHEL ALTO
PAM-R.4 (83)	PERI TRINIDAD-PERCHEL

### **ZONA DE TEATINOS**

PAM-T.1 (83)M PE ESTACIÓN TERMINAL DE MERCANCIAS

PAM-T.2 (83) PP SUP-T.7 EL ROMERAL

PAM-T.3 (83) PERI RT-4 SANTA INES II

### **ZONA CENTRO**

PAM-PEPRI (83) M PEPRI CENTRO

### PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97

### **ZONA DE LITORAL ESTE**

PAM-LE.1 (97) PERI CONDE UREÑA

PAM-LE.2 (97) PERI SUBIDA C/ SAN CRISTOBAL

### **ZONA DE LITORAL OESTE**

PAM-LO.1 (97) SUP-LO.2 EL PATO UE-1 PAM-LO.5 (97) PERI-LO.16 TABACALERA II

### **ZONA DE PROLONGACIÓN**

PAM-P.2 (97) PE RENFE

PAM-P.3 (97) PE PUERTO

PAM-P.4 (97) PERI-P.4 C/ JUAN GRIS

### **ZONA DE TEATINOS**

PAM-T.2 (T) SUP-T.7 BIZCOCHERO CAPITÁN

PAM-T.5 (97) UE-T.1 EL TEJAR

3. En los Ámbitos de Planeamiento aprobado con modificaciones, si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en el articulo anterior.

En este caso, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una figura de planeamiento, ni en la modificación de las existentes, bastando a tales efectos el escrupuloso respecto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

4. Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, lo que se recoge expresamente en la correspondiente Ficha normativa, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

# Artículo 11.1.11. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento aprobado modificado (PAM).

- 1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos no consolidados o urbanizables que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, y sin terminar de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el p.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PAM"
- 2. Son Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado en suelo urbano no consolidado los siguientes:

### PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 83:

### **ZONA DE LITORAL ESTE**

PAM-LE.5 (83) PERI BAÑOS DEL CARMEN

### PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97

### **ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA**

PAM-BM.2 (97) SUNP-BM.3 CENTRO INTEGRAL SERVICIOS TURISTICOS SECTOR 3

### **ZONA DE CAMPANILLAS**

PAM-CA.1 (97) PERI-CA.1 CAMPANILLAS I

### **ZONA DE GUADALHORCE**

PAM-G.1 (97) PERI-G.3.I INTELHORCE INDUSTRIAL

PAM-G.3 (97) SUP-G.1 HUERTA DEL CORREO

PAM-G.4 (97) UE-G.1 LA ESTRELLA

### **ZONA DE LITORAL ESTE**

PAM-LE.4 (97) SUP-LE.6 HACIENDA PAREDES

### **ZONA DE LITORAL OESTE**

PAM-LO.3 (97) PERI-LO.9 TABACALERA

PAM-LO.4 (97) UE-LO.2 RIO GARGALICA

### **ZONA DE PROLONGACIÓN**

PAM-P.1 (97) ED C/ JUAN GRIS

### **ZONA DE TEATINOS**

PAM-T.6 (97) MOD. DE PGOU-97 C/ ARTURO TOSCANINI

3. El régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en los apartados 3 y 4 del articulo anterior.

# Artículo 11.1.12. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento en tramite (PA-T).

- 1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos no consolidados clasificados como suelo urbano remitido por el PGOU/97 sometidos a Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, sobre los cuales el Plan General no modifica sus determinaciones en el momento de recaer la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU.
- 2. Son Ámbitos de Planeamiento en tramite en suelo urbano no consolidado los siguientes:

### PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97

### **ZONA DE CAMPANILLAS**

PA-CA.4 (T) PERI-CA.7 LOS MORALES

PA-CA.7 (T) PERI-CA.6 HUERTECILLAS DE MAÑAS

### **ZONA DE GUADALHORCE**

PA-G.8 (T) PERI-G.6 AZUCARERA

### **ZONA DE LITORAL ESTE**

PA-LE.9 (T) PERI-LE.6 EL CANDADO

### **ZONA DE LITORAL OESTE**

PA-LO.17 (T) PERI C/ ALCALDE JOAQUIN ALONSO

PA-LO.19 (T) PERI-LO.5 GUINDOS I

PA-LO.20 (T) PERI-LO.7 GUINDOS III

### **ZONA DE PUERTO DE LA TORRE**

PA-PT.1 (T) PE-PT.2 SAN JOAQUIN PA-PT.2 (T) PE-PT.3 EL LLANILLO I

PA-PT.3 (T) PE-PT.4 ARROYO ESPAÑA

3. El planeamiento en trámite a la entrada en vigor del Plan General se ajustará en todo a las determinaciones que este Plan establezca, siendo su régimen aplicable el siguiente:

3.1. Si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento, no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior.

En todo caso, se incorporarán a la aprobación definitiva las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

3.2. Si la ordenación no se respeta, los terrenos quedarán íntegramente sometidos al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

### Artículo 11.1.13. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

- 1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
  - 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como sistemas locales a ejecutar como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3.2.
  - 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

- a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los ámbitos y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.
- b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellas Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.
- 2. En los ámbitos de planeamiento aprobado del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

### CAPITULO SEGUNDO. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

### SECCION 1a. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

## Artículo 11.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

- 1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
  - a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
- 2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - c) Completar, a su costa, la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
  - d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

### Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

- 1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
- 2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
  - a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
  - b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - d) La presentación de fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
  - e) El incumplimiento de deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencias, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
- 3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de

parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

### Artículo 11.2.3. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.

- 1. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo, a establecer por Ordenanza Municipal, que en ningún caso podrá ser superior a un año.
- Los propietarios de solares sin edificar no incluidos en actuaciones 2. sistemáticas, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación con inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los incluidos en los ámbitos del PAM-PAM-R.3 (83)M «Perchel Alto», PAM-R.4 (83) «PERI PEPRI Centro, "Trinidad Perchel"», PA-R.4 (97) «c/ Jaboneros» y PA-P-13 (97) «Perchel Sur»: un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.
- 3. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las

edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

# Artículo 11.2.4. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

- 1. Los objetivos de ordenación de los sistemas locales que tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3.2 son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.
- 3. Los sistemas locales del presente PGOU se identifican con las siglas "SLV (sistema local viario); SLQ (Sistema local de Equipamiento) SLEL (Sistema Local de Espacios Libres)"], en el Planos de Ordenación General P.2.3. Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras –Sistemas Locales a obtener- con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas, concretándose en las correspondientes fichas de gestión.
- 3. La obtención de terrenos de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- 4. A efectos expropiatorios la calificación por el PGOU de un ámbito como "Sistema Local" que implique la obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social conllevara la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes.

5. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la LOUA.

#### SECCION 2a. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### Artículo 11.2.5. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

- En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
  - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículos anterior.
  - c) El derechos de los propietarios del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
  - d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
  - e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
- 2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se

admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

# Artículo 11.2.6. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada remitida (SUNC-R).

- 1. 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 en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector, área de reforma interior o ámbito de forma genérica al periodo de vigencia de sus determinaciones de programación y gestión (ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento), la Gerencia de Urbanismo podrá determinar de forma bianual el planeamiento de desarrollo que deba formularse en los dos años siguientes 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 misma.
- 2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
- 3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, Plan Especial o en su caso Estudio de Detalle, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

# Artículo 11.2.7. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

### **SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS**

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	НОЈА	USO	A. MEDIO (UA/m²)	FIGURA DESARROLLO
ВМ	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	
	SUNC-R-C.1	CAMAS	17	EQUIPAMIENTO	0,0000	ED y PU
С	SUNC-R-C.2	MARISTAS	17	RESIDENCIAL	1,1960	PE
	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
CA	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
	SUNC-O-CH.1	LA CONSULA I	5	RESIDENCIAL	0,1286	PU
	SUNC-R-CH.2	LA CÓNSULA II	5-8	RESIDENCIAL	0,1710	PERI
CH	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
	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
G	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
L	SUNC-R-G.9	CALLE TABOR	11 - 15	PROD/EMP	1,1895	ED

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	НОЈА	USO	A. MEDIO (UA/m²)	FIGURA DESARROLLO
	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
G	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 - 7 -	COMERCIAL	0,3891	ED y PU
	SUNC-R-G.25	AEROPUERTO 2	8	COMERCIAL	0,5034	ED y PU
	SUNC-R-G.26	AEROPUERTO 3	7 - 8	COMERCIAL	0,4481	ED y PU
	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
LE	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
	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
LO	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	MALAGA 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	0,7580	PERI
	SUNC-R-LO.12	NEREO	8	RES/TER	1,5265	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	НОЈА	USO	A. MEDIO (UA/m²)	FIGURA DESARROLLO
LO	SUNC-R-LO.16	GUADALJAIRE	8	RES/TER	1,0938	PERI
	SUNC-0-L0.17	REPSOL	11	RES/TER	0,9551	
	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
P	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
	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
PD	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
	SUNC-O-PT.1	CASAS NUEVAS	28	RESIDENCIAL	0,5007	PU
	SUNC-O-PT.2	MONTE SALINAS	28	RESIDENCIAL	0,2313	PU
PT	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
	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
R	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	1,0787	PERI
	SUNC-O-R.8	BRESCA	16	RESIDENCIAL	1,7337	ED y PU
	SUNC-R-R.9	PARQUE SUAREZ	16	RESIDENCIAL	1,0965	ED
Т	SUNC-R-T.1	CORTIJO MERINO	10-15	RESIDENCIAL	0,3228	PLAN PARCIAL

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

# Artículo 11.2.8. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

- 1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
  - a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema a competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
  - e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

- Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
  - a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de

ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

- f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k) Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- 3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

# Artículo 11.2.9. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Área de Reparto.

- 1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
  - e) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

- f) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
- g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- j) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
- 3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 11.2.11, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
- 4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
  - a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por

- b) Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
- 5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4 de estas Normas.
- 6. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

# Artículo 11.2.10. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

- Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área de Reparto alguna, están obligados a:
  - a) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
  - b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías –que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
  - c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

- d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- f) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- 2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de que son titulares.
- 3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la calificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
- 4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento.
- 5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.
- 6. Estarán sometidos a este régimen, los propietarios de parcelas localizadas en aquellos ámbitos del suelo urbano en los que se pudieran desarrollar, conforme a estas Normas, Planes Especiales no expresamente exigidos como necesarios por el presente Plan General, siempre que no pudiera delimitarse una unidad de ejecución.

## Artículo 11.2.11. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.

- Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
  - d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
  - e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - g) Que se preste fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
- 2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
- 3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
  - a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

- b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
  - Explanación.
  - Saneamiento.
  - Encintado de aceras y base del firme de calzada
  - Cruces de calzadas de los servicios.
  - Galerías de servicios.
  - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
  - Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
- 4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
  - a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
  - b) Las obras ya ejecutada, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
  - c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
- 5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

## Artículo 11.2.12. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

- El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo en plazos establecidos en el artículo 11.2.6 apartado 1º de esta normativa Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la LOUA.
- 2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra remitida a la formulación de un Plan Especial o Estudio de Detalle, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
- 3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Estudios de Detalle, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto urbanización correspondiente será de 18 meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de 30 meses.
- 4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada ordenada, de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el plazo que se establezca al efecto de conformidad con lo dispuesto en el art. 11.2.6 apartado 1º de esta normativa Plan General.

### Artículo 11.2.13. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

- 1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.
- 2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.
- 3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.