

TÍTULO X. EL MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN.

Es tradicional 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 casos, 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 PREVISION 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 costes 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 organismos 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 XIII. 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 a las distintas clases de suelo, para su obtención y urbanización, como prevé el Artículo. 113.j de la LOUA, que se identifican, con código y número, en los Planos de Ordenación General "P.2.2 Gestión: Areas 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 artículo. 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 Artículo. 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 terminándose de ejecutar el proceso urbanizador.

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.(Artículo. 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 (Artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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, especialmente 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.1.5 "Suelo no urbanizable y protecciones" las siguiente 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 y aparcamientos que queda reflejada en el plano "P.2.3 de Accesibilidad y Movilidad".
- 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 de 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.2.2, 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 POTESTATIVA.

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, la 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 PRECEPTIVA.

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 o 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 PLANIFICACION 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:

Campanillas

- SUNS-CA.1 "Santa Rosalía Sur"
- SUNS-CA.2 "Vega La Victoria"
- SUNS-CA.3 "Vega San Gines"
- SUNS-CA.4 "Vega Los Martínez"
- SUNS-CA.5 "Somera-El Rayo"

Litoral Este

- SUNS-LE.1 "Limonar Alto"

Pedrizas

- SUNS-PD.1 "Peinado Chico"

Teatinos

- SUNS-T.1 "Santa Matilde"
- SUNS-T.2 "Cerámicas"
- SUNS-T.3 "Vallejo"
- SUNS-T.4 "Asperones"

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 y turístico, son los siguientes:

Código	Denominación	Uso Global
SUS BM-1	"Arraijanal"	TURISTICO
SUS CA-1	"Sta. Rosalía Norte"	RESIDENCIAL
SUS CA-2	"Sta Rosalía Central"	RESIDENCIAL
SUS CA-3	"Maqueda Noroeste"	RESIDENCIAL
SUS CA-4	"Maqueda Noreste"	RESIDENCIAL
SUS CA-5	"Sta. Rosalía Este"	RESIDENCIAL
SUS CA-10	"Liria Norte"	RESIDENCIAL
SUS CA-17	"Campanillas Norte"	RESIDENCIAL
SUS CA-18	"Colmenarejo Sur"	RESIDENCIAL
SUS CA-19	"Colmenarejo Oeste"	RESIDENCIAL
SUS CA-20	"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-4	"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 LO-1	"Térmica"	RESIDENCIAL
SUS PT-1	"San Cayetano"	RESIDENCIAL
SUS PT-3	"Salinas II"	RESIDENCIAL
SUS PT-4	"Orozco"	RESIDENCIAL
SUS PT-5	"Lagar de Oliveros"	RESIDENCIAL
SUS PT-6	"Soliva Oeste"	RESIDENCIAL
SUS PT-7	"Asperones"	RESIDENCIAL
SUS R-1	"La Ermita"	RESIDENCIAL

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

Código	Denominación	Uso Global
SUS CA-6	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO
SUS CA-7	"Rosado Central"	PRODUCTIVO
SUS CA-8	"Rosado Este"	PRODUCTIVO
SUS CA-9	"Liria Sur"	PRODUCTIVO
SUS CA-11	"Extensión PTA"	PRODUCTIVO
SUS CA-12	"Manceras Sur"	LOGISTICO
SUS CA-13	"Manceras Oeste"	COMERCIAL
SUS CA-14	"Santa Agueda"	PROD-COMERCIAL
SUS CA-15	"Estación Sta. Agueda"	COMERCIAL
SUS CA-16	"Castañetas"	PROD-EMPRESARIAL
SUS PT-2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO
SUS G-1	"San Julián"	PROD-EMPRESARIAL
SUS G-2	"Villa Rosa 1"	EMPRESARIAL
SUS G-3	"La Huertecilla"	PRODUCTIVO
SUS G-5	"El Tarajal"	PROD.EMPRESARIAL
SUS G-6	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL
SUS G-7	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL
SUS G-8	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL
SUS CH-5	"Carambuco"	EMPRESARIAL

Código	Denominación	Uso Global
SUS CH-6	"La Loma 1"	PROD-LOG-EMPRE.
SUS CH-7	"La Loma 2"	PROD-LOG-EMPRE.
SUS T-1	"Artesanos Pilar del Prado"	PRODUCTIVO
SUS T-2	"Zocueca Oeste"	PRODUCTIVO
SUS T-3	"Zocueca Este"	LOGISTICO
SUS T-4	"Trevenez Oeste"	PRODUCTIVO

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 otras 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 CA.13	CARRIL DE LA BODEGA	RESIDENCIAL
SUNC R CA.16	RUIZ Y MARQUEZ	RESIDENCIAL
SUNC R CA.17	MATADERO	PRODUCTIVO
SUNC R CA.18	C/ PROVERBIO	RESIDENCIAL
SUNC R CA.19	PILAR DEL PRADO	RESIDENCIAL
SUNC R CH.2	LA CÓNsula II	RESIDENCIAL
SUNC R CH.3	SIERRA DE CHURRIANA	RESIDENCIAL
SUNC R-G.1	NUDO AEROPUERTO	COMERCIAL
SUNC R-G.2	CARRIL DE MONTAÑEZ	PRODUCTIVO
SUNC R-G.3	EMILIO SALGARI	PRODUCTIVO
SUNC R G.6	SAN CARLOS	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.8	C/ TABOR	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.15	VISO OESTE 7	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.18	VISO OESTE 10	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.19	ISO CENTRO 1	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.20	VISO CENTRO 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.21	VISO CENTRO 3	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.22	VISO CENTRO 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.23	VISO CENTRO 5	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.24	VISO ESTE 1	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.25	VISO ESTE 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.26	VISO ESTE 3	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.27	VISO ESTE 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.28	VISO ESTE 5	EMPRESARIAL

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-R-G.39	SAN LUIS NORTE 1	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.43	SAN LUIS NORTE 5	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.45	SAN LUIS NORTE 7	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.63	ESTRELLA ESTE 1	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.64	ESTRELLA ESTE 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.65	ESTRELLA ESTE 3	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.66	ESTRELLA ESTE 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.67	ESTRELLA ESTE 5	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.68	LOS PRADOS	EMP-PROD
SUNC-R-G.78	GUAD-AEROP 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.79	C/ CESAR VALLEJO	EMPRESARIAL
SUNC R LE.1	LAS ESCLAVAS	RESIDENCIAL
SUNC R LE.2	CINE L.DE VEGA-A. PILONES	COM/TER
SUNC R LE.6	JARAZMIN NORTE	RESIDENCIAL
SUNC R LO.1	C/ FERROCARRIL DEL PUERTO	RES/EQUI
SUNC R LO.3	GUINDOS IV	RESIDENCIAL
SUNC R LO.4	GUINDOS V	RESIDENCIAL
SUNC R LO.6	NEREO	RESIDENCIAL
SUNC R LO.7	C/ CANTIMPLA	RESIDENCIAL
SUNC R LO.8	C/ BALAZÓN	RESIDENCIAL
SUNC R LO.10	PORTILLO	RESIDENCIAL
SUNC R P.1	C/ ALCALDE DIAZ ZAFRA	RESIDENCIAL
ARI-SUNC P.2	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL
SUNC R P.3	EPCOS	RES/TER
SUNC R PD.3	MONTE DORADO	RESIDENCIAL
SUNC R PD.4	GANDALIN	RESIDENCIAL
SUNC R PD.5	C/ ZURBARÁN (SAN MIGUEL)	RESIDENCIAL
SUNC R PD.9	OLLETAS-SAN MIGUEL	RESIDENCIAL
SUNC R PT.4	C/ ASTEROIDE	RESIDENCIAL
SUNC R R.4	HOSPITAL CIVIL	EQU/APARC
SUNC R R.5	MARTIRICOS	RESIDENCIAL
SUNC R R.6	SALYT	RESIDENCIAL
SUNC O R.7	FILIPINAS	RESIDENCIAL
SUNC R T.1	AMONIACO	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.

Al margen de estos PERI, el Plan General requiere la formulación de otros Planes Especiales, en Suelo Urbano.

Código	Denominación	Uso Global
SUNC R LE.7	PTO. DEPORTIVO EL CANDADO	COMERCIAL
SUNC R LE.14	PUERTO MORLACO	COMERCIAL
SUC R.10	CUARTEL DE LA TRINIDAD	
SUNC R.11	VIRREINA ALTA	
SUNC R PD.11	EL EJIDO	RESIDENCIAL

Por último, se posibilita la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior para la implantación de actividades óptimas en polígonos industriales como áreas de oportunidad.

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 O BM.2	GOLF	COMERCIAL
SUNC R CA.1	CLAVICORDIO	RESIDENCIAL
SUNC R CA.2	BOMBARDINO	RESIDENCIAL
SUNC R CA.3	VERDI	RESIDENCIAL
SUNC R CA.4	CAMINO DE ROJAS	RESIDENCIAL
SUNC R CA.5	CAMINO DE LIRIA	RESIDENCIAL
SUNC R CA.9	CAMINO LOS MARTÍCULOINEZ	RESIDENCIAL
SUNC R CA.10	VAZQUEZ II	RESIDENCIAL
SUNC R CA.11	GONZALEZ VALLEJO	RESIDENCIAL
SUNC R CA.14	CASILLAS DE LA BODEGA	RESIDENCIAL
SUNC R CA.20	EL RAYO SUR	RESIDENCIAL
SUNC R CA.21	EL RAYO NORTE	RESIDENCIAL

Código	Denominación	Uso Global
SUNC R CA.22	EL RAYO ESTE	RESIDENCIAL
SUNC O G.5	CARRIL DE CRUZCAMPO	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.7	C/ CAUDAL	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.9	VISO OESTE 1	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.10	VISO OESTE 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.11	VISO OESTE 3	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.12	VISO OESTE 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.13	VISO OESTE 5	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.14	VISO OESTE 6	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.16	VISO OESTE 8	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.17	VISO OESTE 9	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.29	C/ FLAUTA MÁGICA	EMP-PROD
SUNC-R-G.40	SAN LUIS NORTE 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.41	SAN LUIS NORTE 3	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.42	SAN LUIS NORTE 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.44	SAN LUIS NORTE 6	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.47	ESTRELLA NORTE 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.49	ESTRELLA ESTE 1	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.50	ESTRELLA ESTE 2	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.51	ESTRELLA ESTE 3	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.52	ESTRELLA ESTE 4	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.56	ESTRELLA ESTE 8	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.58	ESTRELLA ESTE 10	EMPRESARIAL
SUNC-R-G.61	SAN LUIS SUR 3	EMPRESARIAL
SUNC R LE.3	C/ ANDALUCES	RESIDENCIAL
SUNC R LE.4	CARRETERA ALMERÍA	RESIDENCIAL
SUNC R LE.5	PROLONGACIÓN C/ 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.11	EUGENIO SELLES-VILLA LUISA	RESIDENCIAL
SUNC R LE.12	CAMINO NUEVO	COM/TER
SUNC R LE.13	CON.MONTE/ LOS INGLESES	RESIDENCIAL
SUNC R LO.2	C/ VILLANUEVA DEL ROSARIO	RES/TER
SUNC R LO.5	GUINDOS VI	RESIDENCIAL
SUNC R LO.9	AVAD. DE LA LUZ	RESIDENCIAL
SUNC R LO.11	C/ MENDOZA	RESIDENCIAL

Código	Denominación	Uso Global
SUNC R LO.12	C/ DE LA HOZ I	RESIDENCIAL
SUNC R LO.13	C/ DE LA HOZ II	RESIDENCIAL
SUNC R LO.14	C/ DE LA HOZ III	RESIDENCIAL
SUNC R LO.15	C/ DE LA HOZ IV	RESIDENCIAL
SUNC R LO.16	C/ DE LA HOZ V	RESIDENCIAL
SUNC R LO.17	C/ DE LA HOZ VI	RESIDENCIAL
SUNC R LO.18	C/ DE LA HOZ VII	RESIDENCIAL
SUNC R P.4	SAN PEDRO SOCIAL	PRIVADO
SUNC R P.5	C/ JUAN ROBLES I	RESIDENCIAL
SUNC R P.6	C/ JUAN ROBLES II	RESIDENCIAL
SUNC R P.7	C/ ALONSO DE CÁRDENAS	RESIDENCIAL
SUNC R P.8	C/ FRANCISCO DE LEIVA	RESIDENCIAL
SUNC R P.9	C/ NEHEMIAS	RESIDENCIAL
SUNC R PD.1	Nª. SEÑORA DE LA VICTORIA	RESIDENCIAL
SUNC R PD.2	CUESTA DE TASSARA	RESIDENCIAL
SUNC R PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO	RESIDENCIAL
SUNC R PD.7	C/ EMILIO CARRERAS	RESIDENCIAL
SUNC R PD.8	MARQUÉS DE PANIEGA	RESIDENCIAL
SUNC R PD.12	C/ LIBERIA	EQUIPAMIENTO
SUNC O R.8	BRESCA	RESIDENCIAL
SUNC R R.9	EZ	RESIDENCIAL
SUNC O C.1	CAMAS	EQUIPAMIENTO

CAPÍTULO QUINTO. 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.

CAPÍTULO SEXTO. 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.

TITULO XVI. LA EJECUCION 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 detallada, 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 artículo. 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 otros unidades de ejecución similares y rentables.

CAPÍTULO TERCERO. 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 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 requieren este sistema de actuación.

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 artículo. 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 artículo. 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 CUARTO. LA EJECUCIÓN DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.

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:

- a) 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.
- b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
- c) 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 aquélla 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.
- d) 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:

- 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.
- 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. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

CAPÍTULO I. 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 inevitable 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 espacial 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 artículo. 58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el artículo. 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.

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 artículo 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 (artículo. 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 (artículo. 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 a planeamiento de desarrollo.

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determine sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado. La explicación de este silencio habrá que entenderla como congruente con la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Ley 6/1998), que no establece como exigible el deber de cesión de aprovechamientos (a favor de la Administración) a cargo del propietario de esta clase de suelo (urbano consolidado).

Por tanto, en suelo urbano consolidado, no pueden delimitarse áreas de reparto, únicamente pueden delimitarse áreas de reparto en el suelo urbanizable (lo que es obligatorio) y el suelo urbano no 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 artículo. 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 los diferencias de aprovechamientos medios entre éstas 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.

b) 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 artículo. 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 los 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 el sumatorio 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 (artículo. 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 (artículo. 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 (artículo. 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 AREAS 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 acompaña como anexo. 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 los propias previsiones de este Plan.

Aunque con la misma base, esto es el valor obtenido del citado estudio, se ha utilizado dos técnicas diferentes en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso disgregar el coeficiente obtenido del valor, 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 artículo. 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.

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, se han calculado los siguientes coeficientes de ponderación:

- **Coefficiente de ponderación global del Sector**, el que resulta de dividir el valor medio ponderado de todos los usos (con sus diferentes tipologías, obtenidos del estudio de mercado, de dicho sector, por el valor del uso y tipología característico del Área de Reparto.
- **Coefficiente de ponderación relativo**, que resulta de dividir el valor de cada uso lucrativo dentro del propio sector, con su tipología correspondiente, obtenido en el repetido estudio de mercado, entre el valor del Uso y Tipología Característico del Área de Reparto.
- **Coefficiente de Uso/Tipología**, obtenido de la tabla de coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/93, sobre las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que pondera los distintos usos y tipologías constructivos y son universales para toda el área de reparto, (tanto para el AR-R, como para el AR-P).

A tal efecto, se ha considerado la categoría constructiva 4 de la citada norma, al entenderse ésta la que refleja en mayor medida un criterio ecuánime a los efectos de fijación del coeficiente en cuestión, según la siguiente relación:

- Vivienda protegida:	1,00
- Vivienda densidad media:	1,05
- Vivienda densidad baja:	1,25
- Servicios terciarios:	1,60

- Hoteles:	1,90
- Dotacional privado:	1,80
- Productivo:	0,60
- Logístico:	0,50
- Empresarial:	1,00

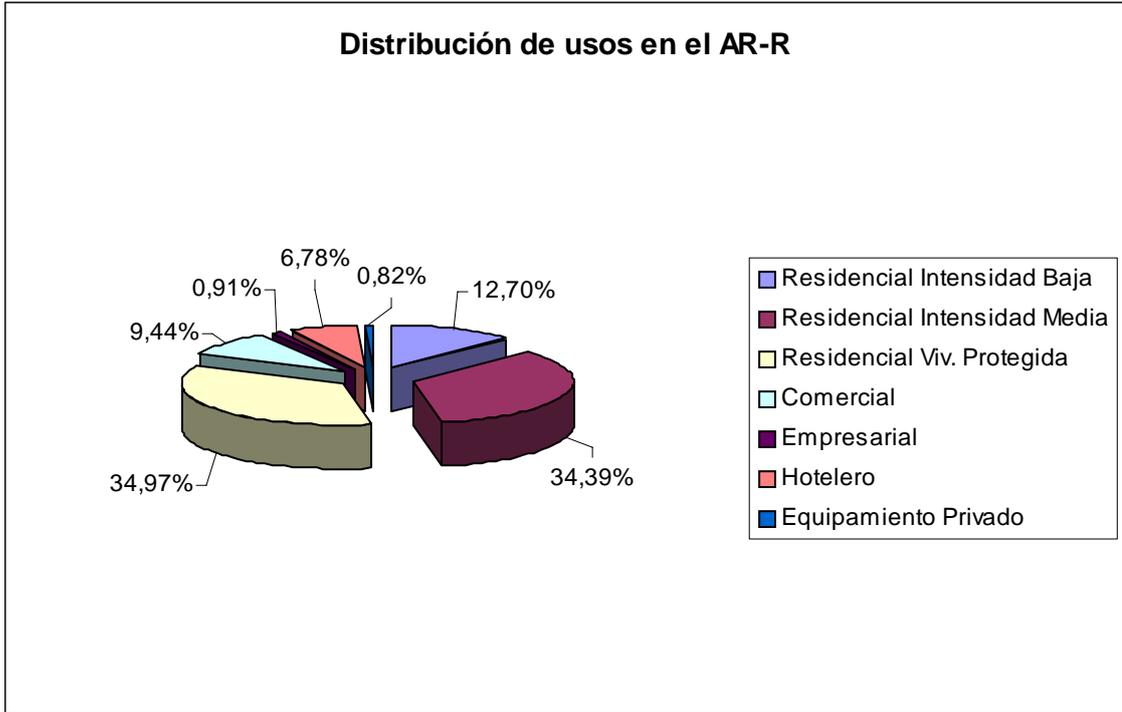
Dichos coeficientes, como se ha dicho anteriormente, son universales para las dos áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, ya que puede entenderse que lo que realmente difiere en el valor del suelo, no es su tipología y uso, sino la localización del mismo, por ello se ha considerado que esta última característica es diferente en los distintos sectores, a excepción de la vivienda protegida, que al tener un valor máximo legal tanto en el producto terminado, como el asignado al valor de los terrenos se pondera en todo el municipio con los coeficientes de 1,00, tanto para el uso y tipología como para la localización.

- **Coefficiente de localización**, obtenido por la división del valor del coeficiente relativo entre el coeficiente de uso y tipología, que viene a reflejar la ponderación de la situación física del suelo dentro de la totalidad del Área 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.

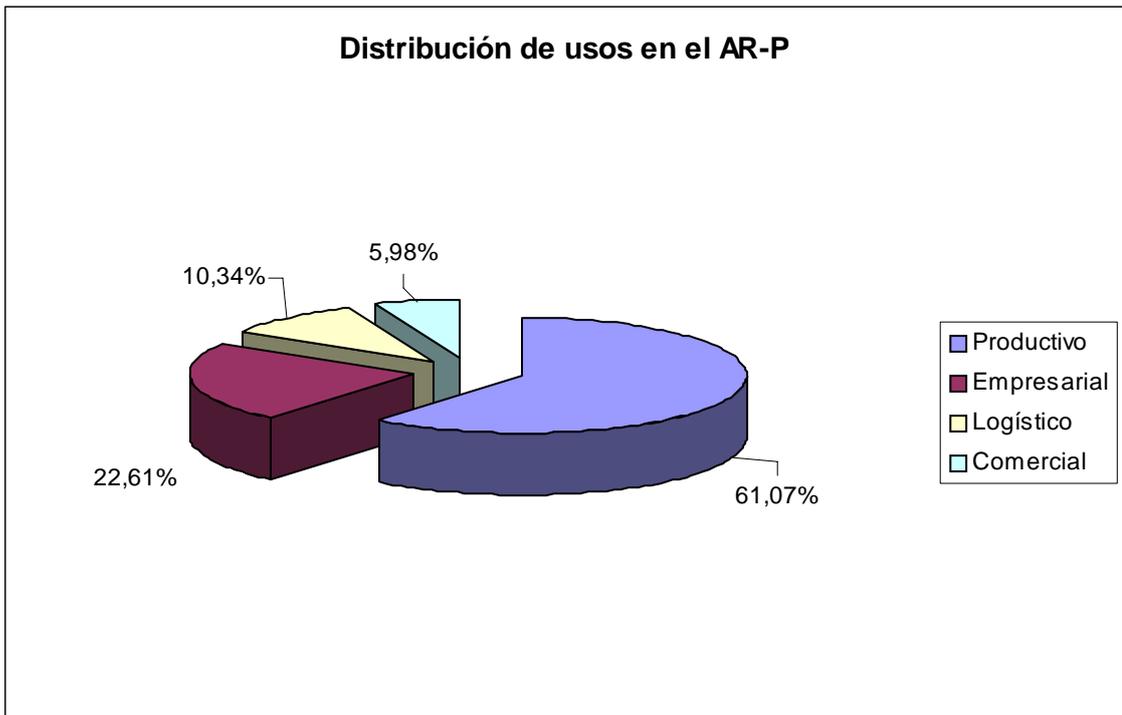
- Para el **AR-R (residencial)**: (Uso y tipología característico "Vivienda protegida").

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 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 6, así como la determinación de su Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbanizable Sectorizado, se establecen las Áreas de Reparto, que se indican en el capítulo 6, así como la determinación de su Aprovechamiento Medio.

CAPÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS.

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, las unidades de aprovechamiento urbanístico refiriéndolas a metros cuadrados de superficie edificable del 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 expresen 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, al suponer menores excesos o 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:

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO
BM	SUNC R BM.1	EL OLIVAR	1	COM	0,3000	ED
	SUNC O BM.2	GOLF	5	COM	0,2425	ED
C	SUNC O C.1	CAMAS	17	EQUIP	-	ED y PU
CA	SUNC R CA.1	CLAVICORDIO	20	RES	0,9219	ED
	SUNC R CA.2	BOMBARDINO	20	RES	0,7286	ED
	SUNC R CA.3	VERDI	21	RES	0,5401	ED
	SUNC R CA.4	CAMINO DE ROJAS	21	RES	0,3340	ED
	SUNC R CA.5	CAMINO DE LIRIA	21	RES	0,3308	ED
	SUNC O CA.6	JOSÉ CALDERÓN, 150	14	RES	1,2696	PU
	SUNC O CA.7	JOSÉ CALDERÓN, 120	14	RES	1,7397	PU
	SUNC O CA.8	JOSÉ CALDERÓN, 74	14	RES	1,9524	PU
	SUNC R CA.9	CAMINO LOS MARTINEZ	14	RES	1,0113	ED
	SUNC R CA.10	VAZQUEZ II	14	RES	0,9501	ED
	SUNC R CA.11	GONZALEZ VALLEJO	14	RES	1,6706	ED
	SUNC O CA.12	CRISTOBALINA FERNANDEZ	14	RES	1,1383	PU
	SUNC R CA.13	CARRIL DE LA BODEGA	14-21	RES	0,8432	PERI
	SUNC R CA.14	CASILLAS DE LA BODEGA	21	RES	0,8187	ED
	SUNC O CA.15	SANTA AGUEDA	9	RES	1,2628	PU
	SUNC R CA.16	RUIZ Y MARQUEZ	14	RES	0,5351	PERI
	SUNC R CA.17	MATADERO	14	PROD	0,3800	PERI
	SUNC R CA.18	C/ PROVERBIO	14	RES	0,3111	PERI
	SUNC R CA.19	PILAR DEL PRADO	14	RES	0,8979	PERI
	SUNC R CA.20	EL RAYO SUR	21	RES	0,3306	ED
	SUNC R CA.21	EL RAYO NORTE	21	RES	0,2543	ED
	SUNC R CA.22	EL RAYO ESTE	21	RES	0,2817	ED
CH	SUNC O CH.1	LA CÓNsula I	4	RES	0,1303	PU
	SUNC R CH.2	LA CÓNsula II	1-4	RES	0,1499	PERI
	SUNC R CH.3	SIERRA DE CHURRIANA	5	RES	0,1318	PERI y PU
G	SUNC R G.1	NUDO AEROPUERTO	5	COM	0,3000	PERI y PU
	SUNC R G.2	CARRIL DE MONTAÑEZ	5	PROD	0,7893	PERI y PU
	SUNC R G.3	EMILIO SALGARI	5	PROD	0,7395	PERI y PU
	SUNC O G.4	PASAJE VILLA ROSA	5	PROD	0,7400	PU y PR
	SUNC O G.5	CARRIL DE CRUZCAMPO	5-8	PROD	1,0000	ED
	SUNC R G.6	SAN CARLOS	10-15	RES	0,3288	PERI
	SUNC-R-G.7	C/ CAUDAL	15	PROD	1,2807	ED
	SUNC-R-G.8	C/ TABOR	10-15	PROD	1,2991	PERI
	SUNC-R-G.9	VISO OESTE 1	15	EMP	1,1134	ED
	SUNC-R-G.10	VISO OESTE 2	15	EMP	1,1474	ED
	SUNC-O-G.11	VISO OESTE 3	15	EMP	1,0047	
	SUNC-O-G.12	VISO OESTE 4	15	EMP	1,2112	
	SUNC-R-G.13	VISO OESTE 5	15	EMP	1,3000	ED
	SUNC-R-G.14	VISO OESTE 6	15-10	EMP	1,0418	ED
	SUNC-R-G.15	VISO OESTE 7	10	EMP	0,9443	PERI
	SUNC-R-G.16	VISO OESTE 8	10	EMP	1,2696	ED

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO
G	SUNC-R-G.17	VISO OESTE 9	10	EMP	1,4897	ED
	SUNC-R-G.18	VISO OESTE 10	10	EMP	1,3000	PERI
	SUNC-R-G.19	VISO CENTRO 1	15	EMP	0,2898	PERI
	SUNC-R-G.20	VISO CENTRO 2	15	EMP	1,3000	PERI
	SUNC-R-G.21	VISO CENTRO 3	15	EMP	1,3000	PERI
	SUNC-R-G.22	VISO CENTRO 4	15-10	EMP-PROD	1,2520	PERI
	SUNC-R-G.23	VISO CENTRO 5	10	EMP-PROD	1,4062	PERI
	SUNC-R-G.24	VISO ESTE 1	11-16	PROD	1,2536	PERI
	SUNC-R-G.25	VISO ESTE 2	11-16	EMP	1,0532	PERI
	SUNC-R-G.26	VISO ESTE 3	11	EMP	1,3823	PERI
	SUNC-R-G.27	VISO ESTE 4	11	EMP	1,0896	PERI
	SUNC-R-G.28	VISO ESTE 5	11	EMP	1,1037	PERI
	SUNC-R-G.29	C/ FLAUTA MÁGICA	11	EMP-PROD	1,5288	ED
	SUNC-O-G.30	C/ CALETA DE VELEZ	10	PROD	0,7808	
	SUNC-O-G.31	VERACRUZ OESTE 1	10	RES-COM	0,8209	
	SUNC-O-G.32	VERACRUZ OESTE 2	10	RES-COM	0,9687	
	SUNC-O-G.33	VERACRUZ OESTE 3	10-11	RES-COM-PROD	0,5453	
	SUNC-O-G.34	VERACRUZ OESTE 4	10-11	RES	0,8760	
	SUNC-O-G.35	VERACRUZ OESTE 5	10-11	RES-COM	0,7078	
	SUNC-O-G.36	VERACRUZ OESTE 6	11	PROD	0,9022	
	SUNC-O-G.37	VERACRUZ OESTE 7	10	RES	0,9919	
	SUNC-O-G.38	VERACRUZ OESTE 8	10-11	RES-COM	0,6493	
	SUNC-R-G.39	SAN LUIS NORTE 1	11	PROD	1,3000	PERI
	SUNC-R-G.40	SAN LUIS NORTE 2	11	EMP	0,8872	ED
	SUNC-R-G.41	SAN LUIS NORTE 3	11	EMP	0,7029	ED
	SUNC-R-G.42	SAN LUIS NORTE 4	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-R-G.43	SAN LUIS NORTE 5	11	EMP	1,3000	PERI
	SUNC-R-G.44	SAN LUIS NORTE 6	11	EMP	1,1674	ED
	SUNC-R-G.45	SAN LUIS NORTE 7	11	EMP	1,2627	PERI
	SUNC-O-G.46	ESTRELLA NORTE 1	11	EMP	1,2257	
	SUNC-R-G.47	ESTRELLA NORTE 2	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-O-G.48	ESTRELLA NORTE 3	11	EMP	0,7653	
	SUNC-R-G.49	ESTRELLA ESTE 1	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-R-G.50	ESTRELLA ESTE 2	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-R-G.51	ESTRELLA ESTE 3	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-R-G.52	ESTRELLA ESTE 4	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-O-G.53	ESTRELLA ESTE 5	11	EMP	0,1220	
	SUNC-O-G.54	ESTRELLA ESTE 6	11	EMP	1,3000	
	SUNC-O-G.55	ESTRELLA ESTE 7	11	EMP	1,3000	
	SUNC-R-G.56	ESTRELLA ESTE 8	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-O-G.57	ESTRELLA ESTE 9	11	EMP	1,3000	
	SUNC-R-G.58	ESTRELLA ESTE 10	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-O-G.59	SAN LUIS SUR 1	11	EMP	1,3000	
	SUNC-O-G.60	SAN LUIS SUR 2	11	EMP	1,3000	
	SUNC-R-G.61	SAN LUIS SUR 3	11	EMP	1,3000	ED
	SUNC-O-G.62	ESTRELLA CENTRO	11	EMP	1,2754	

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO	
G	SUNC-R-G.63	ESTRELLA ESTE 1	11	EMP	0,7461	PERI	
	SUNC-R-G.64	ESTRELLA ESTE 2	11	EMP	1,3000	PERI	
	SUNC-R-G.65	ESTRELLA ESTE 3	11	EMP	1,3000	PERI	
	SUNC-R-G.66	ESTRELLA ESTE 4	11	EMP	1,3000	PERI	
	SUNC-R-G.67	ESTRELLA ESTE 5	11	EMP	1,3000	PERI	
	SUNC-R-G.68	LOS PRADOS	11	EMP-PROD	0,6726	PERI	
	SUNC-O-G.69	AZUCARERA 1	8	EMP	1,2684		
	SUNC-O-G.70	AZUCARERA 2	8	EMP	0,7865		
	SUNC-O-G.71	AZUCARERA 3	8	EMP	0,5383		
	SUNC-O-G.72	AZUCARERA 4	8	EMP	0,7378		
	SUNC-O-G.73	AZUCARERA 5	8	EMP	1,2474		
	SUNC-O-G.74	AZUCARERA 6	8	EMP	1,3000		
	SUNC-O-G.75	AZUCARERA 7	8	EMP	1,3000		
	SUNC-O-G.76	AZUCARERA 8	8	EMP	1,3000		
	SUNC-O-G.77	AZUCARERA 9	8	EMP	1,3000		
	SUNC-R-G.78	GUAD-AEROP 4	7-10	EMP	0,9765	PERI	
	SUNC-R-G.79	C/ CESAR VALLEJO	10	EMP	1,2327	PERI	
	LE	SUNC R LE.1	LAS ESCLAVAS	18	RES	0,2078	PERI
		SUNC R LE.2	CINE LOPE DE VEGA-ARROYO PILONES	18	COM/TER	1,4488	PERI
SUNC R LE.3		C/ ANDALUCES	25-18	RES	0,3816	ED	
SUNC R LE.4		CARRETERA ALMERÍA	18	RES	1,5663	ED	
SUNC R LE.5		PROLONGACIÓN C/ CHILE	18	RES	0,6103	ED	
SUNC R LE.6		JARAZMIN NORTE	19	RES	0,2138	PERI	
SUNC R LE.7		PUERTO DEPORTIVO EL CANDADO	18-19	COM	0,0358	PE	
SUNC R LE.8		BANDA DEL MAR	18	RES	1,1325	ED	
SUNC R LE.9		LA BIZNAGA	18	RES	1,3000	ED	
SUNC R LE.10		LA MILAGROSA	18	RES	0,9259	ED	
SUNC R LE.11		EUGENIO SELLES-VILLA LUISA	17	RES	0,4893	ED	
SUNC R LE.12		CAMINO NUEVO	17	COM/TER	0,3690	ED	
SUNC R LE.13		CAMINO DEL MONTE/DE LOS INGLESES	17-18	RES	0,1223	ED	
SUNC R LE.14		PUERTO MORLACO	12		-	PE	
LO	SUNC R LO.1	C/ FERROCARRIL DEL PUERTO	8	RES/EQUI	0,4160	PERI	
	SUNC R LO.2	C/ VILLANUEVA DEL ROSARIO	8-11	RES/TER	1,1723	ED	
	SUNC R LO.3	GUINDOS IV	8-11	RES	1,1661	PERI	
	SUNC R LO.4	GUINDOS V	8-11	RES	1,0674	PERI	
	SUNC R LO.5	GUINDOS VI	8-11	RES	1,0324	ED	
	SUNC R LO.6	NEREO	8	RES	1,4172	PERI	
	SUNC R LO.7	C/ CANTIMPLA	11	RES	1,4072	PERI	
	SUNC R LO.8	C/ BALAZÓN	11	RES	1,2598	PERI	
	SUNC R LO.9	AVAD. DE LA LUZ	11	RES	2,5135	ED	
	SUNC R LO.10	PORTILLO	8-11	RES	1,6570	PERI	
	SUNC R LO.11	C/ MENDOZA	11	RES	4,1700	ED	
	SUNC R LO.12	C/ DE LA HOZ I	11	RES	2,9800	ED	
	SUNC R LO.13	C/ DE LA HOZ II	11	RES	2,8900	ED	
	SUNC R LO.14	C/ DE LA HOZ III	11	RES	2,9400	ED	
	SUNC R LO.15	C/ DE LA HOZ IV	11	RES	3,1700	ED	

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	A. MEDIO (UA/m ²)	FIGURA DESARROLLO
LO	SUNC R LO.16	C/ DE LA HOZ V	11	RES	3,1100	ED
	SUNC R LO.17	C/ DE LA HOZ VI	11	RES	3,2900	ED
	SUNC R LO.18	C/ DE LA HOZ VII	11	RES	3,2600	ED
P	SUNC R P.1	C/ ALCALDE DIAZ ZAFRA	11	RES	1,3566	PERI
	ARI-SUNC P.2	SAN RAFAEL	11	RES	1,4254	PGOU, PERI
	SUNC R P.3	EPCOS	11	RES/TER	1,4529	PERI
	SUNC R P.4	SAN PEDRO	17	SOCIAL PRIVADO	1,4588	ED
	SUNC R P.5	C/ JUAN ROBLES I	16	RES	1,1181	ED
	SUNC R P.6	C/ JUAN ROBLES II	16	RES	1,5938	ED
	SUNC R P.7	C/ ALONSO DE CÁRDENAS	16	RES	1,2129	ED
	SUNC R P.8	C/ FRANCISCO DE LEIVA	16	RES	1,1941	ED
	SUNC R P.9	C/ NEHEMIAS	11	RES	1,1925	ED
PD	SUNC R PD.1	NUUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	24	RES	0,2289	ED
	SUNC R PD.2	CUESTA DE TASSARA	24	RES	0,3951	ED
	SUNC R PD.3	MONTE DORADO	24	RES	0,2043	PERI
	SUNC R PD.4	GANDALIN	24	RES	0,9156	PERI
	SUNC R PD.5	C/ ZURBARÁN (SAN MIGUEL)	24	RES	0,7630	PERI
	SUNC R PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO	24	RES	0,6214	ED
	SUNC R PD.7	C/ EMILIO CARRERAS	18-19	RES	1,7999	ED
	SUNC R PD.8	C/ MOYA	24	RES	1,2322	ED
	SUNC R PD.9	OLLETAS-SAN MIGUEL	24	RES	1,2464	PERI
	SUNC R PD.10	MARQUÉS DE PANIEGA	30	RES	1,0109	ED
	SUNC R PD.11	EL EJIDO	17		-	PE/CONCURSO
	SUNC R PD.12	C/ LIBERIA	24	RES	0,3192	ED
PT	SUNC O PT.1	CASAS NUEVAS	28	RES.	0,4899	PU
	SUNC O PT.2	MONTE SALINAS	28	RES.	0,2313	PU
	SUNC O PT.3	LAS MORILLAS	22	EQUIP	-	ED
	SUNC R PT.4	C/ ASTEROIDE	22	RES	0,3815	PERI
R	SUNC O R.1	ALCUBILLAS	16	RES	0,1221	
	SUNC R R.3	LA CORTA	23	EQUIP	-	ED
	SUNC R R.4	HOSPITAL CIVIL	17	EQUIP/APARC	1,4119	PERI
	SUNC R R.5	MARTIRICOS	14-17	RES	1,9209	PERI
	SUNC R R.6	SALYT	16-23	RES	0,4657	PERI
	SUNC O R.7	FILIPINAS	16	RES	1,0635	PERI
	SUNC O R.8	BRESCA	16	RES	1,0256	ED
	SUNC R R.9	PARQUE SUÁREZ	16	RES.	1,1025	ED
	SUNC R.10	CUARTEL DE LA TRINIDAD	16		-	PE
	SUNC R.11	VIREINA ALTA	16		-	PE
	T	SUNC R T.1	AMONIACO	10-15	RES	0,2852

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

CÓDIGO	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2s	le m2/m2s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN GLOBAL DEL SECTOR	A. REAL uu.aa.	A. MEDIO m2/m2s del uso característico	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO uu.aa	10 % CESION uu.aa.	Diferencia 10% A.M.	EXCESOS/ DEFECTOS uu.aa.
SUS BM-1	"Arriajanal"	TURISTICO	522.000,00	0,300	156.600,00	8,34	1.306.044,00	1,0705	502.920,90	130.604,40		672.518,70
SUS CA-1	"Sta. Rosalia Norte"	RESIDENCIAL	54.435,00	0,400	21.774,00	3,52	76.644,48	1,0705	52.445,40	7.664,45		16.534,63
SUS CA-2	"Sta Rosalia Central"	RESIDENCIAL	41.736,00	0,400	16.694,40	3,63	60.600,67	1,0705	40.210,55	6.060,07		14.330,05
SUS CA-3	"Maqueda Noroeste"	RESIDENCIAL	346.957,00	0,400	138.782,80	3,38	469.085,86	1,0705	334.275,72	46.908,59		87.901,55
SUS CA-4	"Maqueda Noroeste"	RESIDENCIAL	424.663,00	0,400	169.865,20	3,42	580.938,98	1,0705	409.141,57	58.093,90		113.703,51
SUS CA-5	"Sta. Rosalia Este"	RESIDENCIAL	142.738,00	0,400	57.095,20	3,24	184.988,45	1,0705	137.520,93	18.498,85		28.968,67
SUS CA-10	"Liria Norte"	RESIDENCIAL	588.094,00	0,300	176.428,20	3,46	610.441,57	1,0705	566.599,16	43.842,41	-17.201,75	
SUS CA-17	"Campanillas Norte"	RESIDENCIAL	401.828,00	0,450	180.822,60	2,76	499.070,38	1,0705	387.141,19	49.907,04	-11.742,70	
SUS CA-18	"Colmenarejo Sur"	RESIDENCIAL	124.856,00	0,350	43.699,60	2,76	120.610,90	1,0705	120.292,51	318,39		
SUS CA-19	"Colmenarejo Oeste"	RESIDENCIAL	79.688,00	0,350	27.890,80	2,81	78.373,15	1,0705	76.775,40	1.597,75	-6.239,57	
SUS CA-20	"Colmenarejo Norte"	RESIDENCIAL	295.342,00	0,350	103.369,70	3,24	334.917,83	1,0705	284.547,25	33.491,78		16.878,80
SUS CH-1	"Camino Bajo de Churrana"	RESIDENCIAL	360.658,00	0,189	68.164,36	6,95	473.742,32	1,0705	347.475,95	47.374,23	-13.800,00	-3.963,39
SUS CH-2	"Carretera de Coin"	EQUIPAMIENTO	147.349,00	0,163	24.000,00	5,75	138.000,00	1,0705	141.963,39		-2.545,03	
SUS CH-3	"El Higueral"	RESIDENCIAL	106.710,00	0,200	21.342,00	5,22	111.405,24	1,0705	102.809,75	8.595,49	-16.621,02	
SUS CH-4	"El Coronel"	RESIDENCIAL	247.890,00	0,200	49.578,00	4,98	246.898,44	1,0705	238.829,62	8.068,82		
SUS G-4	"La Corchera"	RES-EMP.	191.075,00	0,460	87.894,50	4,10	360.367,45	1,0705	184.091,21	36.036,75		140.239,49
SUS LE-1	"Wittember"	RESIDENCIAL	330.004,00	0,170	56.101,01	8,37	469.565,45	1,0705	317.942,35	46.956,55		104.666,55
SUS LE-2	"Camino de Olias"	RESIDENCIAL	76.200,00	0,339	25.831,80	2,78	71.812,40	1,0705	73.414,89		-7.181,24	
SUS LE-3	"El Tinto"	RESIDENCIAL	230.412,00	0,200	46.082,40	7,79	358.981,90	1,0705	221.990,44	35.898,19	-2.110,85	-49.019,08
SUS LE-4	"Jarazmin"	RESIDENCIAL	72.788,00	0,200	14.557,60	1,45	21.108,52	1,0705	70.127,60			
SUS LE-5	"Huerta del Conde"	TURISTICO	93.398,00	0,100	9.339,80	11,28	105.352,94	1,0705	89.984,30	10.535,29		4.833,35
SUS LO-1	"Térmica"	RESIDENCIAL	130.491,00	1,000	130.491,00	10,48	1.367.545,68	1,0705	125.721,55	136.754,57		1.105.069,56
SUS PT-1	"San Cayetano"	RESIDENCIAL	859.837,00	0,230	197.623,53	3,92	774.684,24	1,0705	828.409,96		-77.468,42	-53.725,72
SUS PT-3	"Salinas II"	RESIDENCIAL	64.122,00	0,230	14.748,06	4,22	62.236,81	1,0705	61.778,34	458,47	-5.765,21	
SUS PT-4	"Orocco"	RESIDENCIAL	210.000,00	0,140	29.400,00	1,03	30.282,00	1,0705	202.324,50		-9.028,20	-172.042,50
SUS PT-5	"Lagar de Oliveros"	RESIDENCIAL	1.069.509,00	0,388	414.969,49	3,23	1.340.351,46	1,0705	1.030.418,45	134.035,15		175.897,86
SUS PT-6	"soliva Oeste"	RESIDENCIAL	165.000,00	0,560	91.280,00	1,05	95.844,00	1,0705	157.042,35		-9.584,40	-61.198,35
SUS PT-7	"Asperones"	RESIDENCIAL	212.722,00	0,555	118.000,00	1,29	152.220,00	1,0705	204.947,01		-15.222,00	-52.727,01
SUS R-1	"La Ermita"	RESIDENCIAL	349.910,00	0,116	40.589,56	3,23	131.104,28	1,0705	337.120,79		-13.110,43	-206.016,51
TOTAL SECTORES			7.988.412,00		2.583.015,61		10.633.219,40		861.701,14		-201.620,82	2.123.255,23
TOTAL SISTEMAS GENERALES			1.994.212,00	25,12%								-1.921.323,55
TOTAL			9.982.624,00									
			Aprovechamiento Medio =		1,0705	Usos Característicos (Vivienda Protegida)						

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE m ² s	Ie m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN GLOBAL DEL SECTOR	A. REAL uu.aa.	A. MEDIO m ² t/m ² s del uso característico	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO uu.aa	10 % GESTION uu.aa.	Diferencia 10% A.M.	EXGESOS/ DEFECTOS uu.aa.
SUS CA-6	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO	167.557,00	0,350	58.644,95	1,00	58.644,95	0,2800	42.224,36	5,864,50		10.556,10
SUS CA-7	"Rosado Central"	PRODUCTIVO	219.587,00	0,350	76.855,45	1,00	76.855,45	0,2800	55.335,92	7.685,55		13.833,99
SUS CA-8	"Rosado Este"	PRODUCTIVO	293.974,00	0,350	102.890,90	1,00	102.890,90	0,2800	74.081,45	10.289,09		18.520,36
SUS CA-9	"Liria Sur"	PRODUCTIVO	381.300,00	0,300	114.390,00	1,00	114.390,00	0,2800	96.087,60	11.439,00		6.863,40
SUS CA-11	"Extensión PTA"	PRODUCTIVO	635.298,00	0,300	190.589,40	1,00	190.589,40	0,2800	160.095,10	19.058,94		11.435,36
SUS CA-12	"Manceras Sur"	LOGISTICO	229.708,00	0,300	68.912,40	0,80	55.129,92	0,2800	57.886,42		-5.512,99	-2.756,50
SUS CA-13	"Manceras Oeste"	COMERCIAL	87.395,00	0,350	30.567,25	1,60	48.907,60	0,2800	22.008,42	4.890,76		22.008,42
SUS CA-14	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO-COMERCIAL	91.020,00	0,350	31.857,00	1,49	47.337,00	0,2800	22.937,04	4.733,70		19.666,26
SUS CA-15	"Estación Sta. Agueda"	COMERCIAL	103.690,00	0,350	36.291,50	1,60	58.066,40	0,2800	26.129,88	5.806,64		26.129,88
SUS CA-16	"Castañetas"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	243.773,00	0,280	68.256,44	1,06	72.351,83	0,2800	61.430,80	7.235,18		3.685,85
SUS PT-2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO	190.207,00	0,350	66.572,45	1,00	66.572,45	0,2800	47.932,16	6.657,25		11.983,05
SUS G-1	"San Julián"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	209.479,00	0,287	60.120,47	1,10	66.320,47	0,2800	52.788,71	6.632,05		6.899,71
SUS G-2	"Villa Rosa 1"	EMPRESARIAL	101.280,00	0,300	30.384,00	1,20	36.460,80	0,2800	25.522,56	3.646,08		7.292,16
SUS G-3	"La Huertecilla"	PRODUCTIVO	226.877,00	0,350	79.406,95	1,00	79.406,95	0,2800	57.173,00	7.940,70		14.293,26
SUS G-5	"El Tarajal"	PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	432.418,00	0,400	172.967,20	1,10	190.263,92	0,2800	108.969,94	19.026,39		62.268,19
SUS G-6	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL	68.874,00	0,450	30.993,30	1,20	37.191,96	0,2800	17.356,25	3.719,20		16.116,51
SUS G-7	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL	55.155,00	0,450	24.819,75	1,20	29.783,70	0,2800	13.899,06	2.978,37		12.906,27
SUS G-8	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL	149.312,00	0,450	67.190,40	1,20	80.628,48	0,2800	37.626,62	8.062,85		34.939,01
SUS CH-5	"Carambuco"	EMPRESARIAL	103.660,00	0,300	31.098,00	1,20	37.317,60	0,2800	26.122,32	3.731,76		7.463,52
SUS CH-6	"La Loma 1"	PRODUC-LOG-EMPRES.	523.565,00	0,265	138.744,73	1,05	145.126,98	0,2800	131.938,38	13.188,60	-1.324,10	
SUS CH-7	"La Loma 2"	PRODUC-LOG-EMPRES.	247.577,00	0,250	61.894,25	1,12	69.569,14	0,2800	62.389,40	6.956,91		222,83
SUS T-1	"Artesanos Pilar del Prado"	PRODUCTIVO	24.600,00	0,400	9.840,00	1,00	9.840,00	0,2800	6.199,20	984,00		2.656,80
SUS T-2	"Zocueca Oeste"	PRODUCTIVO	187.316,00	0,400	74.926,40	1,00	74.926,40	0,2800	47.203,63	7.492,64		20.230,13
SUS T-3	"Zocueca Este"	LOGISTICO	192.880,00	0,400	73.152,00	0,80	59.521,60	0,2800	46.085,76	5.852,16		6.583,68
SUS T-4	"Trevenez Oeste"	PRODUCTIVO	137.207,00	0,350	48.022,45	1,00	48.022,45	0,2800	34.576,16	4.802,25		8.644,04
TOTAL SECTORES			5.293.649,00		1.749.387,64		1.855.116,35		178.674,55	6.837,09		342.442,27
TOTAL SISTEMAS GENERALES			25,15%		1.331.199,00							-335.462,15
TOTAL			6.624.848,00					0,2800	Useo característico (Productivo)			

Área de Reparto del Régimen Transitorio del PGOU-2.006 (SUP-97)

AREA DE REPARTO REGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2006 (SUP PGOU-97)

CODIGO	DENOMINACIÓN	USO	ESTADO PLANEAMIENTO	ESTADO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² /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	AI de PPO	Pendiente AI de BYE	1.491.965,00	0,195	290.933,18	2,542	739.552,131	671.384,250	604.245,825	135.306,306
SUP BM-2	MONSALVEZ	RES	AD de PPO	AD de PR	286.363,80	0,250	72.090,950	1,801	129.835,801	129.763,710	116.787,339	13.048,462
SUP BM-3	WITTEMBERG	RES	AD de PPO	AD de PR	45.960,97	0,195	8.962,389	2,542	22.782,393	20.682,437	18.614,193	4.168,200
SUP CA-3	MAQUEDA	RES	AD de PPO	AD de PR	167.233,00	0,362	60.538,346	1,444	87.417,372	75.254,850	67.729,365	19.688,007
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	55.000,800	49.500,720	29.920,435
SUP CA-5	CARMONA UE-1	RES	AD de PPO	AD de JC	11.956,00	0,564	6.745,000	1,389	9.368,805	5.380,200	4.842,180	4.526,625
SUP CA-5	CARMONA UE-2	RES	AD de PPO	AD de JC	46.347,00	0,362	16.777,614	1,444	24.226,875	20.856,150	18.770,535	5.456,340
SUP CA-6	CARROCERÍAS	RES	AI de PPO	Presentadas BYE.	274.700,00	0,235	64.554,500	1,912	123.428,204	123.615,000	111.253,500	12.174,704
SUP CA-7	OLLIVEROS	RES	AD de PPO	AD de PR	37.804,00	0,362	13.685,048	1,502	20.554,942	17.011,800	15.310,620	5.244,322
SUP CA-9	EL CERRADILLO	RES	AD de PPO	Presentadas BYE.	48.800,00	0,362	17.665,600	1,444	25.509,126	21.960,000	19.764,000	5.745,126
SUP CH-1	LOS ROSALES	RES	AD de PPO	AD de PR	91.272,00	0,362	33.040,464	1,538	50.816,234	41.072,400	36.965,180	13.851,074
SUP CH-2	EL RETIRO POL. SUR	RES	AD de PPO	AD de PR	215.096,00	0,362	77.864,752	1,538	119.755,989	96.793,200	87.113,880	32.642,109
SUP CH-2	EL RETIRO POL. NORTE	RES	AD de PPO	AD de BYE	162.604,00	0,362	58.862,648	1,538	90.530,753	73.171,800	65.854,620	24.676,133
SUP CH-3	EL CUARTÓN	RES	AI de PPO	AI de BYE	158.960,00	0,362	57.543,520	1,538	88.501,934	71.532,000	64.378,800	24.123,194
SUP CH-4	ESPEÑUELAS	RES	AD de PPO	AD de PR	147.050,00	0,362	53.232,100	1,538	81.870,970	66.172,500	59.555,250	22.315,720
SUP CH-5	PIZARRILLO POL. OESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	113.808,76	0,378	43.006,440	1,538	66.143,905	51.213,942	46.092,548	20.051,367
SUP CH-5	PIZARRILLO POL. ESTE	RES	AD de PPO	AD de JC	160.695,24	0,359	57.632,210	1,538	88.638,339	72.312,858	65.081,572	23.556,767
SUP CH-6	ATALAYA	RES	AI de PPO	No iniciado	78.602,00	0,362	28.453,924	1,538	43.762,135	35.370,900	31.833,810	11.928,325
SUP CH-7	LOS PAREDOES UE-1	RES	AD de PPO	AD de PR	32.655,80	0,362	11.821,400	1,538	18.181,313	14.695,110	13.225,599	4.955,714
SUP CH-7	LOS PAREDOES UE-2	RES	AD de PPO	AD de JC	31.727,08	0,362	11.485,203	1,538	17.664,242	14.277,186	12.849,467	4.814,775
SUP CH-10	DOS HERMANAS	RES	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	105.241,00	0,325	34.203,325	1,385	47.371,605	47.358,450	42.622,605	4.749,000
SUP G-1	HUERTA DEL CORREO	IND	AD de PPO	AD de PR	152.050,00	0,535	81.346,750	1,045	85.007,354	68.422,500	61.580,250	23.427,104
SUP G-2	HAZA DE LA CRUZ	IND	AI de PPO	Abierto expediente de BYE	315.210,00	0,535	168.637,350	1,045	175.225,031	141.844,500	127.660,050	48.565,961
SUP G-3	EL HIGUERAL	RES	AD de PPO	AD de PR	92.967,00	0,530	49.272,510	1,210	59.619,737	41.835,150	37.651,635	21.968,102
SUP G-4	ORDOÑEZ	IND	AD de PPO	AD de PR	166.500,00	0,500	83.250,000	1,045	86.996,250	74.925,000	67.432,500	19.563,750
SUP G-6	HAZA ANGOSTA	IND	AD de PPO	AD de PR	41.163,00	0,600	24.697,800	1,045	25.809,201	18.523,350	16.671,015	9.138,186
SUP G-7	COMERCIAL VILLA ROSA	COM	AD de PPO	AD de PR	72.223,00	0,240	17.333,520	1,872	32.448,349	32.500,350	29.250,315	3.198,034
SUP G-8	VILLA ROSA I	IND	AI de PPO	No iniciado	25.562,00	0,500	12.781,000	1,045	13.356,145	11.502,900	10.352,610	3.003,535
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	86.575,750	79.718,175	(-4.421,701)
SUP LE-2	SAN ANTÓN	RES	AD de PPO	AD de PR	199.600,00	0,110	21.956,000	3,478	76.362,968	89.820,000	80.838,000	(-4.475,032)
SUP LE-3	MIRAFLORES II	RES	AD de PPO	AD de PR	60.068,00	0,154	9.250,472	2,493	23.061,427	27.030,600	24.327,540	(-1.266,113)

CODIGO	DENOMINACIÓN	USO	ESTADO PLANEAMIENTO	ESTADO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO	SUPERFICIE PGOJ-97 m ²	Ie m ² /m ² s	TECHO m ² t	Cp	A. REAL PGOJ-97 uu.aa	A TIPO uu.aa	A.S.A uu.aa.	EXCESOS uu.aa.
SUP LE-4	MIRAFLORES III	RES	AD de PPO	AD de PR	95.250,00	0,230	21.907,500	2,493	54.615,398	42.862,500	36.576,250	16.039,148
SUP LE-5	COLINAS DEL LIMONAR	RES	AD de PPO	AD de JC	627.770,00	0,190	119.276,300	2,368	282.446,278	282.496,500	254.246,850	28.199,428
SUP LE-6	HACIENDA PAREDES	RES	AD de PPO	AD de JC	196.800,00	0,180	35.424,000	2,550	90.331,200	88.560,000	79.704,000	10.627,200
SUP LE-7	HACIENDA CLAVERO	RES	AD de PPO	AD de PR	184.711,20	0,240	44.330,688	1,875	83.120,040	83.120,040	74.808,036	8.312,004
SUP LE-8	LAGARILLO	RES	AD de PPO	AD de JC	365.887,42	0,170	62.200,861	2,647	164.645,680	164.649,339	148.184,405	16.461,275
SUP LE-10	LA PLATERA	RES	AI de PPO	No iniciado	435.380,00	0,131	57.034,780	4,340	247.530,945	195.921,000	176.328,900	71.202,045
SUP LO-1	TORRE DEL RIO	RES	AI de PPO	No iniciado	75.329,00	0,770	58.003,33	1,000	58.003,330	33.898,050	30.509,245	27.495,085
SUP LO-2	FINCA EL PATO POL. I	RES	AD de PPO	AD de PR	444.033,23	0,770	341.905,587	1,000	341.905,587	199.814,954	179.833,458	162.072,129
SUP LO-2	FINCA EL PATO POL. II	RES	AD de PPO	AD de JC	42.033,23	0,770	32.365,587	1,000	32.365,587	18.914,954	17.023,458	15.342,129
SUP PD-1	TASSARA-ALEMAN	RES	AI de PPO	No iniciado	98.500,00	0,176	17.336,000	2,551	44.224,136	44.325,000	39.892,500	4.331,636
SUP PD-2	MORALES	RES	AI de PPO	No iniciado	303.513,69	0,176	53.418,409	2,551	136.270,362	136.581,161	122.923,044	13.347,318
SUP PT-2	CANAVERAL	RES	AD de PPO	AD de PR	524.614,89	0,350	183.615,212	1,287	236.312,777	236.076,701	212.469,030	23.843,747
SUP PT-3	CORTIJO CABELLO	RES	AD de PPO	AD de PR	76.773,00	0,582	44.681,886	0,774	34.583,780	34.547,850	31.093,065	3.490,715
SUP R-1	VIRREINAS	RES	AD de PPO	AD de PR	464.380,00	0,592	274.912,960	0,760	208.933,850	208.971,000	188.073,900	20.859,950
SUP R-2	NTRA. SRA. DE FÁTIMA	RES	AD de PPO	AD de PR	125.165,00	0,300	37.549,500	1,530	57.450,735	56.324,250	50.691,825	6.758,910
SUP T-1	HACIENDA CABELLO	RES	AP de PPO	AI de BYE	158.430,00	0,650	102.979,500	1,097	112.968,512	71.293,500	64.164,150	48.804,362
SUP T-2	TORRE ATALAYA	RES	AD de PPO	AD de PR	305.354,00	0,650	198.480,100	1,000	198.480,100	137.409,300	123.668,370	74.811,730
SUP T-3/T-4	CAÑADA DE LOS CARDOS I/II	RES	AD de PPO	AD de PR	404.796,00	0,650	263.117,400	1,097	288.639,788	182.158,200	163.942,380	124.697,408
SUP T-5	EL CÓNsul UE-I	RES	AD de PPO	AD de PR	77.641,00	0,700	54.348,700	1,000	54.348,700	34.938,450	31.444,605	22.904,095
SUP T-5	EL CÓNsul UE-II	RES	AD de PPO	AD de PR	77.308,00	0,700	54.115,600	1,000	54.115,600	34.788,600	31.309,740	22.805,860
SUP T-6	MORILLAS	RES	AD de PPO	AD de PR	253.631,00	0,875	221.927,125	1,000	221.927,125	114.133,950	102.720,555	119.206,570
SUP T-7	BIZCOCHERO-CAPITÁN	RES	AD de PPO	AD de PR	421.510,00	0,875	368.821,250	0,600	221.292,750	189.679,500	170.711,550	50.581,200
SUP T-8	UNIVERSIDAD UE-1	RES	AD de PPO	AD de JC	191.496,00	0,600	114.897,600	2,567	294.942,139	86.173,200	77.555,880	217.386,259
SUP T-8	UNIVERSIDAD UE-2	RES	AD de PPO	AD de JC	273.505,00	0,600	164.103,000	2,567	421.252,401	123.077,250	110.769,525	310.482,876
SUP T-9	TRÉVENEZ	IND	AD de PPO	AD de PR	522.650,00	0,529	276.476,000	1,000	276.476,000	235.192,500	211.673,250	64.802,750
SUP T-10 E	BUENAVISTA ESTE	RES	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	282.428,00	0,500	141.214,000	1,000	141.214,000	127.092,600	114.383,340	0,000
SUP T-10 O	BUENAVISTA OESTE	IND	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	574.572,00	0,535	307.396,020	1,070	328.913,741	258.557,400	232.701,660	0,000
SUP T-12	SOLIVA ESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	325.031,63	0,593	176.926,000	1,097	194.087,000	146.264,234	131.637,810	62.449,190
TOTAL SECTORES					13.083.736,94				7.510.915,70	5.887.681,62	5.298.913,46	2.088.959,50
TOTAL SISTEMAS GENERALES					3.607.186,83							
TOTAL					16.690.923,77			A_medio	0,450	m²/m²s del uso característico		

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO DEL
RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU 2006 (SUP PGOU-97)

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE OBTENIDA O PGOU 97
SG-BM.3	30.848
SG-CA.1	13.886
SG-CA.6	34.005
SG-G.2	103.549
SG-LE.1	0
SG-LE.2	48.342
SG-LE.3	2.300
SG-LE.7	8.242
SG-LO.1	131.452
SG-LO.2	62.978
SG-LO.3	169.865
SG-LO.4	35.982
SG-P.1	23.236
SG-P.D.1	89.626
SG-PD.2	140.733
SG-PD.3	31.114
SG-PT.1	191.973
SG-PT.2	9.148
SG-PT.4	18.400
SG-R.1	218.089
SG-R.3	69.834
SG-T.1	83.750
SG-T.10	42.642
SG-T.11	3.514
SG-T.13	176.490
SG-T.15	876.639
SG-T.16	45.533
SG-T.17	246.352
SG-T.18	31.147
SG-T.19	512.458
SG-T.2	26.803
SG-T.3	3.157
SG-T.4	64.960
SG-T.5	9.434
SG-T.7	45.904
SGT-20	0
SGT-8	4.801
TOTAL	3.607.186

TITULO XIX. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Málaga a suscrito una serie de convenios urbanísticos con particulares con objeto establecer condiciones detalladas a recoger en el documento de revisión del PGOU, de conformidad con lo dispuesto en el artículo. 30 de la LOUA.

Dichos convenios no solo tienen el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades.

A tal efecto se reconoce expresamente que los citados convenios se formulan sin perjuicio de la competencia autonómica concerniente a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, quedando supeditadas las determinaciones recalificadoras o reclasificadoras recogidas en el mismo a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU por el organismo autonómico competente (Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía), en tal forma que permita la ejecución de lo convenido.

De igual forma el contenido del convenio no eludirá que se tramiten los instrumentos de planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión y proyectos que son necesarios para la ejecución de cualquier actuación sobre las parcelas afectadas.

Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo. 303 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, vigente a tenor de la Disposición derogatoria única de la LS/98.

Por tanto los convenios urbanísticos de planeamiento que se relacionan deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de revisión del PGOU, no pudiendo disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deberán ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.

Expuesto lo anterior, tras las reuniones y conversaciones mantenidas entre los particulares y representantes del Ayuntamiento de Málaga, se ha considerado conveniente para el interés público suscribir una serie de convenios, donde se establece una serie de compromisos, entre otros, el de prever en el documento en curso de Revisión del P.G.O.U. las condiciones dimanantes de los citados convenios urbanístico, teniéndose en cuenta que las mismas se integrarán en la estructura urbanística general del PGOU en revisión de Málaga y que se ajustarán a todos los requerimientos establecidos por la LOUA y el resto de legislación general y sectorial de aplicación.

Los convenios urbanísticos aprobados o suscritos hasta la fecha, cuyas determinaciones se prevén en el documento en curso de Revisión del P.G.O.U. son los siguientes:

- 1. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA PREVER EN EL DOCUMENTO DE REVISION DEL PGOU UNA NUEVA ORDENACIÓN URBANISTICA DE LA FINCA PROPIEDAD DE TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U., EN EL PASEO DE MARTÍCULOIRÍCOS, SITUADO ENTRE EL RÍO GUADALMEDINA, LAS CALLES PASEO DE MARTÍCULOIRÍCOS, CALLE TOLEDO, AVDA. DOCTOR MARAÑÓN Y TRASERAS DE LAS FINCAS SITAS EN AVDA. LUIS BUÑUEL.**

OBJETO:

- La colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, en el marco de la Revisión del P.G.O.U., la correcta regulación urbanística tanto de los suelos pertenecientes a la Propiedad, como a los del propio Ayuntamiento, dando respuesta a las necesidades sociales existentes en el municipio y logrando una mayor cohesión con el tejido

urbano de la ciudad reforzando las infraestructuras de la zona relacionadas con la actuación y las de conexión de la misma con el resto de la ciudad, previendo en el documento en curso de Revisión del P.G.O.U., una nueva Área de Reforma Interior de suelo Urbano no consolidado denominada «SUNC-R-R.5 “Martiricos”», sujeto a las condiciones dimanantes del presente convenio urbanístico, calificándolo de residencial, que se integrará en la estructura urbanística general del documento de Revisión del P.G.O.U de Málaga con una superficie aproximada de 67.385 m², un índice de Edificabilidad global de 1,3 m²t/m²s; un Aprovechamiento Medio de 1,9209 uaaa/m²s y un Techo máximo edificable de 87.600 m²t; Previéndose como N^o máximo de viviendas, 674 y como N^o mínimo de viviendas protegidas, 202 (31,17 % de la edificabilidad residencial).

- Concretar como aportación económica en favor de la administración actuante la cantidad de 23.225.000 €, con destino a cualesquiera de los fines previstos para los ingresos del patrimonio municipal de suelo en la normativa del PGOU, y/o a los previstos en los artículos 30. 3. 2.^a regla y 113.1.k) de la LOUA

2. CONVENIO URBANISTICO PARA LA FORMACION Y EJECUCION DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MALAGA DEL AREA DE RESEVA EN SUELO NO URBANIZABLE AR-10 “HACIENDA DOS HERMANAS A SUELO URBANIZABLE DE ORDENACION (PA-CH.10.T).

OBJETO:

- Promover la Modificación de Elementos necesaria para proceder a clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado, las superficies objeto del Convenio, de forma tal que se posibilite la Ejecución Urbanística y la Actividad Edificatoria en dicho ámbito.
- Determinar el Aprovechamiento Subjetivo al que tendrán derecho los propietarios de la superficies afectadas: 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Programado al vigente P.G.O.U./97.

3. CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA Y MAKRO AUTOSERVICIO MAYORISTA, S.A. PARA REFORMA/AMPLIACIÓN DE ALMACÉN E INSTALACIONES DE MAKRO EN MALAGA EN EL PUNTO KILOMÉTRICO 238,800 DE LA CH-340 CARRETERA MÁLAGA A CÁDIZ.

OBJETO:

- Facilitar la gestión urbanística del ámbito de forma que permita la reforma/ampliación del almacén e instalaciones de MAKRO en Málaga, y asegurar la correcta integración de la misma en el P.G.O.U. en revisión, así como su más fácil y ágil gestión y ejecución posterior, previendo en el mismo una nueva ordenación urbanística de la parte de la finca en cuestión, que se integrará en la estructura urbanística general del documento de Revisión del P.G.O.U de Málaga con una superficie aproximada de **12.799** m²., de forma que sea clasificada como viario público, de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Málaga (3.886 m²) y urbano consolidado con la calificación de uso comercial con una edificabilidad máxima de 1,16 m²t/m²s (8.913 m²).
- Autorizar por parte del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, previa instrucción por el procedimiento legalmente exigido, determinados usos y obras de carácter provisional de forma que permita la citada reforma/ampliación.
- Concretar como aportación económica en favor de la administración actuante la cantidad de **2.031.019 €**, con destino a cualesquiera de los fines previstos para los ingresos del patrimonio municipal de suelo en la normativa del PGOU, y/o a los previstos en los artículos 30. 3. 2.^a regla y 113.1.k) de la LOUA

4. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y “DAECA COMAREX, S.L.” EN EL ÁMBITO DEL P.E.R.I. LO-10 “REPSOL”

OBJETO:

- Tramitación, a instancia de parte, de un expediente de Modificación de Elementos del Plan General, con el objeto de incrementar la edificabilidad prevista en esta zona de planeamiento municipal, (0,34 m²t/m²s), pasando a ser de 1 m²t/m²s , con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Clasificación de Suelo	Urbano No Consolidado con Ordenación Pormenorizada
Superficie aproximada	177.547,93 m ²
Suelo publico asociado	7.120,61 m ²
Edificabilidad bruta	1 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo	0,9551 uuaa/m ² s
Techo máximo edificable	177.547,93 m ² t
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa de planeamiento	Privada
Gestión urbanística	Mediante una única unidad de ejecución.
Densidad máxima	75 viv./Ha
Uso global	Parque, Residencial y Terciario
Uso Comercial/Terciario	25 % de la edificabilidad total.
Uso Residencial VPO	30 % de la edificabilidad residencial.
Nº máximo de viviendas	1.332
Nº mínimo de viviendas protegidas	399
Otras Condiciones	Aprovechamiento subjetivo: <ul style="list-style-type: none"> Ayuntamiento de Málaga: 39.948 m²t residencial (VPO) completamente urbanizados (10%) Propiedad: <ul style="list-style-type: none"> 93.213 m²t Residencial (Libre). 44.387 m²t Terciario

- Abono a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga la cantidad de 82.340.435 € que se integrará en el patrimonio municipal de suelo, destinándose a cualesquiera de los destinos previstos a tal efecto en la normativa del PGOU.

- Compromiso del Ayuntamiento, para el caso de que no sea aprobada definitivamente. Asimismo, la puntual las condiciones previstas en el presente Convenio al documento al documento de Revisión del PGOU en trámite.
- Compromiso de los propietarios del sector de asumir las cargas del correspondiente proyecto de urbanización por un importe como mínimo el de las establecidas en el documento del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LO.10 "REPSOL", con arreglo a la documentación técnica visada con fecha 14 de octubre de 2003.

5. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y "VOLSWAGEN-AUDI ESPAÑA, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)"- MÁLAGA WAGEN, SOCIEDAD ANÓNIMA" EN EL ÁMBITO DEL VIGENTE P.G.O.U. DE MÁLAGA DELIMITADO ENTRE LAS CALLES ALCALDE JOSÉ MARIA CORONA, AVD. DE VELÁZQUEZ Y AVD. DE LA LUZ, SUSCRITO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.

OBJETO:

- Compromiso del Ayuntamiento de recoger las condiciones previstas en el presente Convenio en el documento de Revisión del PGOU en trámite, con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Clasificación de Suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Superficie aproximada del AR	9.485 m ² sin perjuicio de su exacta medición, y concreción definitiva de linderos, en la fase posterior de ejecución del planeamiento.
Suelo publico asociado	5.496,28 m ²
Edificabilidad global	1,3 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Medio	2,5483 uuaa/m ² s
Techo máximo edificable	12.330,5 m ² t
Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa de planeamiento	Privada
Gestión urbanística	Mediante una única unidad de ejecución.
Densidad máxima	100 viv./Ha
Uso global	Residencial
Terciario	21,09 % de la edificabilidad total.
Uso Residencial VPO	30 % de la edificabilidad residencial.
Nº máximo de viviendas	94
Nº mínimo de viviendas protegidas	28
Otras Condiciones:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El espacio entre la fachada de edificación y el acerado en Avda. de la Luz, podrá utilizarse para aparcamiento bajo rasante, que tendrá la

Clasificación de Suelo	Suelo Urbano No Consolidado
	<p>consideración de titularidad privada y uso público sobre rasante, sin limitación alguna de paso.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El cese real y efectivo del uso actual se producirá en sede de ejecución de planeamiento, donde se procederá al abono de las correspondientes indemnizaciones, dentro del Proyecto de Reparcelación, y a cargo de los propietarios de los terrenos, o de los que ellos traigan causa, excluyéndose de esta carga al Ayuntamiento de Málaga. ▪ Aprovechamiento subjetivo: • Propiedad: <ul style="list-style-type: none"> ○ 6.811,35 uuaa (6.811,35 m²t de vivienda libre) ○ 2.336,62 uuaa (2.105,06 m²t de Terciario) • Ayuntamiento de Málaga: <ul style="list-style-type: none"> ○ 467,06 uuaa (2.919,15 de vivienda protegida) (VPO) completamente urbanizados (4,595 %) ○ 549,38 uuaa (494,94 m²t de Terciario completamente urbanizados (5,405 %)

- Abono a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga la cantidad de 2.650.000 €, con destino a cualesquiera de los fines previstos para los ingresos del patrimonio municipal de suelo en la normativa del PGOU, y/o a los previstos en los artículos 30. 3. 2.^a regla y 113.1.k) de la LOUA

FECHA DE SUSCRIPCION: 13/6/2006.

TÍTULO XX. 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.