

**CAPITULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACION DE SECTORES:
ORDENADO Y SECTORIZADO.**

Artículo 13.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.
2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se han incrementado las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles para el período de los doce años, con la clasificación, además, de ciertas zonas sin sectorizar que puedan satisfacer las demandas de suelo en el trienio posterior. La regulación del suelo urbanizable sin sectorizar se contiene en el Capítulo siguiente.

Artículo 13.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizable en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación estructural y general (P.1.1. "Clasificación del suelo"; P.2.1. "Calificación, Usos y Sistemas" y P.2.2. "Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras")

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

2.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO): es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por exigir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 13.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 13.1.4. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado los nuevos sectores que se han considerado idóneos, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General, para absorber los crecimientos previsibles de la Ciudad.
2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y

Sistemas" y en el p.2.5 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "SUS"

3. Son Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado los siguientes:

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

SUS BM-1 "Arraijanal"

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS CA-1 "Sta. Rosalía Norte"

SUS CA-2 "Sta Rosalía Central"

SUS CA-3 "Maqueda Noroeste"

SUS CA-4 "Maqueda Noreste"

SUS CA-5 "Sta. Rosalía Este"

SUS CA-6 "Rosado Oeste"

SUS CA-7 "Rosado Central"

SUS CA-8 "Rosado Este"

SUS CA-9 "Liria Sur"

SUS CA-10 "Liria Norte"

SUS CA-11 "Extensión PTA"

SUS CA-12 "Manceras Sur"

SUS CA-13 "Manceras Oeste"

SUS CA-14 "Santa Agueda"

SUS CA-15 "Estación Sta. Agueda"

SUS CA-16 "Castañetas"

SUS CA-17 "Campanillas Norte"

SUS CA-18 "Colmenarejo Sur"

SUS CA-19 "Colmenarejo Oeste"

SUS CA-20 "Colmenarejo Norte"

ZONA DE CHURRIANA

SUS CH-1 "Camino Bajo de Churrriana"

SUS CH-2 "Carretera de Coin"

SUS CH-3 "El Higueral"

SUS CH-4 "El Coronel"

SUS CH-5 "Carambuco"

SUS CH-6 "La Loma 1"

SUS CH-7 "La Loma 2"

ZONA DE GUADALHORCE

- SUS G-1 "San Julián"
-
- SUS G-2 "Villa Rosa 1"
-
- SUS G-3 "La Huertecilla"
-
- SUS G-4 "La Corchera"
-
- SUS G-5 "El Tarajal"
-
- SUS G-6 "Guadalhorce-Aeropuerto -1"
-
- SUS G-7 "Guadalhorce-Aeropuerto -2"
-
- SUS G-8 "Guadalhorce- Aeropuerto -3"
-

ZONA DE LITORAL ESTE

- SUS LE-1 "Wittenber"
-
- SUS LE-2 "Camino de Olias"
-
- SUS LE-3 "El Tinto"
-
- SUS LE-4 "Jarazmín"
-
- SUS LE-5 "Huerta del Conde"
-

ZONA DE LITORAL OESTE

- SUS LO-1 "Térmica"
-

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

- SUS PT-1 "San Cayetano"
-
- SUS PT-2 "Sta. Catalina"
-
- SUS PT-3 "Salinas II"
-
- SUS PT-4 "Orozco"
-
- SUS PT-5 "Lagar de Oliveros"
-
- SUS PT-6 "Soliva Oeste"
-
- SUS PT-7 "Asperones"
-

ZONA DE ROSALEDA

- SUS R-1 "La Ermita"
-

ZONA DE TEATINOS

SUS T-1 "Artesanos Pilar del Prado"

SUS T-2 "Zocueca Oeste"

SUS T-3 "Zocueca Este"

SUS T-4 "Trevez Oeste"

4. Las condiciones particulares por las que se rigen los suelos incluidos en el apartado 1.c) anterior, son las establecidas al efecto por el presente Plan General en el presente título.

Artículo 13.1.5. Ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado:
 - a) Los ámbitos territoriales de suelos urbanizables del PGOU/97 con planeamiento parcial aprobado definitivamente, cuya ordenación se mantiene en el nuevo Plan, y no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda.
 - b) Los ámbitos territoriales de suelos urbanizables clasificados como suelos urbanizables por el PGOU/97 sometidos a Planes Parciales aprobados definitivamente, cuya ordenación modifica puntualmente el documento de Revisión del PGOU, estando sin aprobar el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda.
 - c) Los nuevos ámbitos territoriales clasificados directamente por el PGOU como tales en los que el PGOU establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable ordenado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.5 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "SUO".
3. Son Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable ordenado los siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL)

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

SUS BM-1 "Arraijanal"

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS CA-1 "Sta. Rosalía Norte"

SUS CA-2 "Sta Rosalía Central"

SUS CA-3 "Maqueda Noroeste"

SUS CA-4 "Maqueda Noreste"

SUS CA-5 "Sta. Rosalía Este"

SUS CA-10 "Liria Norte"

SUS CA-17 "Campanillas Norte"

SUS CA-18 "Colmenarejo Sur"

SUS CA-19 "Colmenarejo Oeste"

SUS CA-20 "Colmenarejo Norte"

ZONA DE CHURRIANA

SUS CH-1 "Camino Bajo de Churrana"

SUS CH-2 "Carretera de Coin"

SUS CH-3 "El Higueral"

SUS CH-4 "El Coronel"

ZONA DE GUADALHORCE

SUS G-4 "La Corchera"

ZONA DE LITORAL ESTE

SUS LE-1 "Wittenber"

SUS LE-2 "Camino de Olias"

SUS LE-3 "El Tinto"

SUS LE-4 "Jarazmín"

SUS LE-5 "Huerta del Conde"

ZONA DE LITORAL OESTE

SUS LO-1 "Térmica"

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS PT-1 "San Cayetano"

SUS PT-3 "Salinas II"

SUS PT-4 "Orozco"

SUS PT-5 "Lagar de Oliveros"

SUS PT-6 "Soliva Oeste"

SUS PT-7 "Asperones"

ZONA DE ROSALEDA

SUS R-1 "La Ermita"

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (PRODUCTIVO):

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS CA-6 "Rosado Oeste"

SUS CA-7 "Rosado Central"

SUS CA-8 "Rosado Este"

SUS CA-9 "Liria Sur"

SUS CA-11 "Extensión PTA"

SUS CA-12 "Manceras Sur"

SUS CA-13 "Manceras Oeste"

SUS CA-14 "Santa Agueda"

SUS CA-15 "Estación Sta. Agueda"

SUS CA-16 "Castañetas"

ZONA DE CHURRIANA

SUS CH-5 "Carambuco"

SUS CH-6 "La Loma 1"

SUS CH-7 "La Loma 2"

ZONA DE GUADALHORCE

SUS G-1 "San Julián"

SUS G-2 "Villa Rosa 1"

SUS G-3 "La Huertecilla"

SUS G-5 "El Tarajal"

SUS G-6 "Guadalhorce- Aeropuerto -1"

SUS G-7 "Guadalhorce- Aeropuerto -2"

SUS G-8 "Guadalhorce- Aeropuerto -3"

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS PT-2 "Sta. Catalina"

ZONA DE TEATINOS

SUS T-1 "Artesanos Pilar del Prado"

SUS T-2 "Zocueca Oeste"

SUS T-3 "Zocueca Este"

SUS T-4 "Trévenez Oeste"

4. Las condiciones particulares por las que se rigen los suelos incluidos en el apartado 1.a) anterior, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos establecidos en las presentes Normas. Su Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que se traen su causa.
5. Las condiciones particulares por las que se rigen los suelos incluidos en el apartado 1.b) anterior, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos establecidos en las presentes Normas, salvo las alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Su Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que se traen su causa.

6. Las condiciones particulares por las que se rigen los suelos incluidos en el apartado 1.c) anterior, son las establecidas al efecto por el presente Plan General.
7. En los Ámbitos de los suelos incluidos en el apartado 1.a y 1.b) anterior, podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
8. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el título XII para los Ámbitos de Planeamiento Aprobado del Urbano.

Artículo 13.1.6. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
 - 1.1 Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - b) La asignación de los usos globales en cada sector.
 - c) Establecimiento de las densidades máximas de vivienda por hectárea.
 - d) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - e) Delimitación e identificación, en su caso, de los Sistemas Generales adscritos.

- f) Delimitación e identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- g) Delimitación e identificación, en su caso, de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- h) Previsiones y orden de prioridades, en su caso, de la ejecución de los Sistemas Generales adscritos.

1.2 Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.

- a) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- b) Distribución de los usos lucrativos.
- c) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- d) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de gestión de la ejecución de la ordenación.
- e) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

1.3 El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- a) La asignación de los usos pormenorizados.
- b) La definición de los sistemas locales, en su caso, a obtener.
- c) La determinación de la altura de las edificaciones.
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes, en su caso.
- e) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

- f) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - g) Establecimiento, en su caso, de plazos para la ejecución urbanística.
 - h) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
5. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación la regulación contenida en el título II de las presentes normas. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el Título I para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

Artículo 13.1.7. Alcance de la Determinación de los “Usos Globales”.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, en el suelo urbanizable sectorizado, y en el suelo urbanizable sectorizado con planeamiento en trámite (PA-T) el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VI de las presentes Normas urbanísticas.
4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado con planeamiento en trámite, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente título.
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado con planeamiento en trámite, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente título.

Artículo 13.1.8. Alcance de la Determinación de la “Densidad Máxima”.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado , y en su caso, en los nuevos sectores de suelo urbanizable ordenado, la densidad residencial máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad residencial máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables por hectárea en el ámbito delimitado.

Artículo 13.1.9. Alcance de la Determinación de la “Edificabilidad Total”.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 13.1.10. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Transitorio y del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable con planeamiento aprobado o en tramite y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado y el urbanizable transitorio, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 13.1.11 Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos.

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se

realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del Plan Parcial debe cumplimentarse en el plazo de dos años desde el inicio del cuatrienio señalado.

Artículo 13.1.12. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado se establecen 2 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión que a continuación se indican:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL):

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

SUS BM-1 "Arraijanal"

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS CA-1 "Sta. Rosalía Norte"

SUS CA-2 "Sta Rosalía Central"

SUS CA-3 "Maqueda Noroeste"

SUS CA-4 "Maqueda Noreste"

SUS CA-5 "Sta. Rosalía Este"

SUS CA-10 "Liria Norte"

SUS CA-17 "Campanillas Norte"

SUS CA-18 "Colmenarejo Sur"

SUS CA-19 "Colmenarejo Oeste"

SUS CA-20 "Colmenarejo Norte"

ZONA DE CHURRIANA

SUS CH-1 "Camino Bajo de Churriana"

SUS CH-2 "Carretera de Coin"

SUS CH-3 "El Higueral"

SUS CH-4 "El Coronel"

ZONA DE GUADALHORCE

SUS G-4 "La Corchera"

ZONA DE LITORAL ESTE

SUS LE-1 "Wittenber"

SUS LE-2 "Camino de Olias"

SUS LE-3 "El Tinto"

SUS LE-4 "Jarazmín"

SUS LE-5 "Huerta del Conde"

ZONA DE LITORAL OESTE

SUS LO-1 "Térmica"

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS PT-1 "San Cayetano"

SUS PT-3 "Salinas II"

SUS PT-4 "Orozco"

SUS PT-5 "Lagar de Oliveros"

SUS PT-6 "Soliva Oeste"

SUS PT-7 "Asperones"

ZONA DE ROSALEDA

SUS R-1 "La Ermita"

Los Sistemas Generales Adscritos a esta Área de Reparto (Residencial) son:

ZONA DE BAHÍA DE MALAGA

SG-BM.2 "Tell Fenicio"

SG-BM.3 "Vial Servicio Parador de Golf"

SG-BM.4 "Nudo Guadalmar"

SG-BM.5 "Campamento Benítez"

ZONA DE CHURRIANA

SG-CH.1	"Cónsula"
SG-CH.2	"Ermita de la Romería"
SG-CH.3	"Desdoblamiento C ^a Alhaurín"
SG-CH.4	"Acceso Centro Churriana"
SG-CH.5	"Verde 1 Cortijo de Mazas"
SG-CH.6	"Verde 2 Cortijo de Mazas"
SG-CH.7	"Atalaya"

ZONA DE GUADALHORCE

SG-G.1	"Acceso nuevo puente Guadalhorce"
--------	-----------------------------------

ZONA DE LITORAL ESTE

SG-LE.1	"Monte Victoria"
SG-LE.2	"Equipamiento Monte Victoria"
SG-LE.3	"Seminario"
SG-LE.4	"Gibralfaro Norte"
SG-LE.5	"Gibralfaro Sur"
SG-LE.6	"San telmo"
SG-LE.7	"Monte Miramar"
SG-LE.8	"Santa Catalina"
SG-LE.9	"El Rocío"
SG-LE.10	"Morlaco Este"
SG-LE.11	"Jaboneros"

ZONA DE LITORAL OESTE

SG-LO.1	"Playa de la Térmica"
SG-LO.2	"Chafarina"
SG-LO.3	"Playa de la Misericordia"
SG-LO.4	"Playa de la Misericordia"

ZONA DE PEDRIZAS

SG-PD-1 "Vivero"

SG-PD-2 "Arroyo Quintana"

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SG-PT.1 "Antiguo Vertedero"

SG-PT.2 "La Píndola"

SG-PT.3 "Pasillo LAT" los Ramos"

SG-PT.4 "Orozco"

ZONA DE TEATINOS

SG-T.1 "Prolongación Este eje longitudinal"

SG-T.2 "Parque arroyo Prado Jurado"

SG-T.3

SG-T.4

SG-T.5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (PRODUCTIVO):

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS CA-6 "Rosado Oeste"

SUS CA-7 "Rosado Central"

SUS CA-8 "Rosado Este"

SUS CA-9 "Liria Sur"

SUS CA-11 "Extensión PTA"

SUS CA-12 "Manceras Sur"

SUS CA-13 "Manceras Oeste"

SUS CA-14 "Santa Agueda"

SUS CA-15 "Estación Sta. Agueda"

SUS CA-16 "Castañetas"

ZONA DE CHURRIANA

SUS CH-5 "Carambuco"

SUS CH-6 "La Loma 1"

SUS CH-7 "La Loma 2"

ZONA DE GUADALHORCE

SUS G-1	"San Julián"
SUS G-2	"Villa Rosa 1"
SUS G-3	"La Huertecilla"
SUS G-5	"El Tarajal"
SUS G-6	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"
SUS G-7	"Guadalhorce - Aeropuerto -2"
SUS G-8	"Guadalhorce - Aeropuerto -3"

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS PT-2	"Sta. Catalina"
----------	-----------------

ZONA DE TEATINOS

SUS T-1	"Artesanos Pilar del Prado"
SUS T-2	"Zocueca Oeste"
SUS T-3	"Zocueca Este"
SUS T-4	"Trévez Oeste"

Los Sistemas Generales Adscritos a esta Área de Reparto (Residencial) son:

ZONA DE CAMPANILLAS

SG-CA.1	Eje Longitudinal occidental
SG-CA.2	Trazado Metro PTA
SG-CA.3	Eje Longitudinal oriental
SG-CA.4	Variante Ctra. Colmenarejo
SG-CA.5	Ampliación Ctra. Cártama
SG-CA.6	Nudo Norte Ctra. Cártama
SG-CA.7	Nudo Sur Ctra. Cártama
SG-CA.8	Prolongación Ortega y Gasset
SG-CA.9	Cerro Maqueda
SG-CA.10	Cantos-Rojas
SG-CA.11	Castañetas
SG-CA.12	Manceras Oeste

2. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL): 1,0705 UA/m²
(VPO)**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (PRODUCTIVO): 0,2800 UA/m²
(PROD)**

Artículo 13.1.13. Ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento aprobado (PA).

1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbanizable sectorizado en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, por tenerlo aprobado definitivamente y estar en trámite la aprobación del instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda.
2. Los ámbitos de Suelo del Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento aprobado (PA) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.5 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83:

ZONA DE CAMPANILLAS

PA-CA.7 (83) PERI UA-CA.1 VALLEJO

PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97:

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

PA-BM.5 (97) SUNP-BM.3 Centro Integral de Servicios Turísticos Sector 1

PA-BM.7 (97) SUNP-BM.3 Centro Integral de Servicios Turísticos Sector 3 UE.2

ZONA DE CAMPANILLAS

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

ZONA DE CHURRIANA

PA-CH.2 (97) SUP-CH.2 EL RETIRO POL. SUR

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

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

PA-CH.9 (97) PERI-CH.2 LAS ANIMAS

ZONA DE GUADALHORCE

PA-G.1 (97) PERI-G.4 CORTIJO SAN JULIAN

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.19 (97) SUP-LE.8 LAGARILLO

PA-LE.21 (97) SUNP-LE.4 VILLAZO BAJO

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado es el siguiente:

- a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.
- b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
- c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera

referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.

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

De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido.

Artículo 13.1.14. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado u ordenado con planeamiento aprobado modificado (PAM).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos urbanizables que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” y en el P.2.5 “Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas “PAM”
2. Son Ámbitos de Planeamiento Aprobado Modificado en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado los siguientes:

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97:

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

PAM-BM.1 (T) SUNP-BM.5 LA CIZAÑA SUS

ZONA DE CAMPANILLAS

PAM-CA.3 (97) SUP-CA.5 CARMONA SUO

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.4 (T) SUP-G.8 VILLA ROSA I SUS

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.2 (97) UP-LO.2 EL PATO UE-2 SUO

ZONA DEL PUERTO DE LA TORRE

PAM-PT.1 (T) COMPLEJO GERONTOLOGICO SUO

3. El régimen aplicable a los Ámbitos de Planeamiento Aprobado con Modificaciones será el siguiente:

- a) Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido para el planeamiento cuya ordenación se respeta (PA).

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

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

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el título XII para los Ámbitos de Planeamiento Aprobado Modificado del Urbano.

Artículo 13.1.15. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en trámite (PA-T).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanizables sectorizados clasificados como suelo urbanizable programado por el PGOU/97 sometidos a

Planes Parciales actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, sobre los cuales el Plan General no modifica sus determinaciones en el momento de recaer la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU.

2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.5 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PA-T" .
3. Son Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado en trámite (PA-T) los siguientes:

PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:

BAHÍA DE MÁLAGA

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

ZONA DE CAMPANILLAS

PA-CA.8 (T) SUP-CA.6 "CARROCERÍAS"

PA-CA.9 (T) SUP-CA.10 "AMPLIACIÓN PTA"

ZONA DE GUADALHORCE

PA-G.8 (T) SUP-G.2 "HAZA DE LA CRUZ"

PA-G.10 (T) SUNP-G.2 "SANCHEZ BLANCA"

ZONA DE CHURRIANA

PA-CH.3 (T) SUP-CH.3 "EL CUARTÓN"

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

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.20 (T) SUP-LE.10 "LA PLATERA"

PA-LE.25 (T) SUNP-LE.2 "LAS NIÑAS"

ZONA DE LITORAL OESTE

PA-LO.21 (T) SUP-LO.1 "TORRE DEL RIO"

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.8 (T) SUP-PD.1 "TASSARA-ALEMAN"

PA-PD.9 (T) SUP-PD.2 "MORALES"

ZONA DE TEATINOS

PA-T.1 (T) SUP-T.1 "HACIENDA CABELLO"

PA-T.9 (T) SUP-T.10 O "BUENAVISTA OESTE"

PA-T.10 (T) SUP-T.10 E "BUENAVISTA ESTE"

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

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

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

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

Artículo 13.1.16. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

1.1. Derechos.

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

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

1.2. Deberes.

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y

en el presente Plan; ese deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los destinados al servicio del sector o ámbito de actuación como sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de parcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los

sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo a concretar en los correspondientes Planes Especiales de Infraestructuras.

- h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 13.1.17. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

1.1. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

1.2. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

- 1.3. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- 1.4. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - 1.1. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - 1.2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - 1.3. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos o adscritos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 11.2.9.
5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte íntegramente de la

parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 13.1.18. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.
3. De no fijarse plazos concretos en la ficha del Anexo para el inicio de la actividad de ejecución, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho (18) meses, a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de doce (12) meses desde la aprobación del proyecto de urbanización y acabados en el plazo de treinta (30) meses.

Artículo 13.1.19. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto no se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- 1.1. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - 1.2. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - 1.3. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - 1.4. Ejecución de las obras urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 13.1.20 Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector puede establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPITULO SEGUNDO. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 13.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

En este suelo, 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. No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipado si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos de actividades económicas de interés municipal.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aún alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.5 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "SUNS".
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.
5. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 13.2.2. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Criterios y objetivos
2. Usos preferentes.
3. Régimen del suelo hasta su sectorización
4. Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión
5. Usos globales incompatibles
6. Criterios y parámetros para su desarrollo
7. Previsión de infraestructuras que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

Artículo 13.2.3. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
 - 2.1. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
 - 2.2. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
 - 2.3. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
 - 2.4. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 13.2.4. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o adscritos que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.
2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:
 - 2.1. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
 - 2.2. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Artículo 13.2.5. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ZONA DE 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"

ZONA LITORAL ESTE

SUNS-LE.1 "Limonar Alto"

ZONA DE PEDRIZAS

SUNS-PD.1 "Peinado Chico"

ZONA DE TEATINOS

SUNS-T.1 "Santa Matilde"

SUNS-T.2 "Cerámicas"

SUNS-T.3 "Vallejo"

SUNS-T.4 "Asperones"

Los Sistemas Generales de Suelo Urbanizable No Sectorizado son:

ZONA DE CAMPANILLAS

SGNS-CA.1 "Parque fluvial Oeste"

SGNS-CA.2 "Parque fluvial Este"

SGNS-CA.3 "Presa Tomillar"

ZONA DE LITORAL ESTE
SGNS-LE.1
SGNS-LE.2
SGNS-LE.3
SGNS-LE.4

Artículo 13.2.6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas del planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los Planos de Ordenación General y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 13.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 13.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
 - 1.1. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- 1.2. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 13.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - 1.1. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - 1.2. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - 1.3. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles

establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.