

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 con ordenación pormenorizada potestativa, el Plan General, y, en desarrollo del mismo, el Estudio de Detalle.

En Suelo Urbano No Consolidado, Área de Reforma Interior, el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

En Suelo Urbano No Consolidado, Sector, el Plan Parcial de Ordenación.

En Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan Parcial de Ordenación.

En caso de no estar Sectorizado el suelo, requerirá previamente la elaboración de un Plan de Sectorización.

En Suelo No Urbanizable, no hay instrumento de desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

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, 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. LAS MEDIDAS PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LAS DISPOSICIONES 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 potestativo 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 XIV. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una 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 “Área de Oportunidad PTA”.

Guadalhorce: SUNS-G.1 “Guadalhorce-Aeropuerto 4”.

Pedrizas: SUNS-PD.1 “Peinado Chico”.

Teatinos: SUNS-T.1 “Trévenez-Oeste”

En este suelo urbanizable no sectorizado, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que puedan 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 y 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 pretendan que los futuros desarrollos respondan igualmente a los objetivos y estrategias planteados con carácter general para los desarrollos ordinarios del suelo urbanizable con delimitación, sin perjuicio de su mejora.

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 preceptiva, 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 urbanísticas disposiciones relativas a la disposición de las dotaciones y los criterios sobre el diseño y secciones del trazado viario, clarificando el alcance de vinculación del Sistema Viario previsto directamente por el Plan.

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

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

Código	Denominación	Uso Global
SUS-CA.1	"Sta. Rosalía Norte"	RESIDENCIAL
SUS-CA.2	"Sta Rosalía Central"	RESIDENCIAL
SUS-CA.3	"Sta. Rosalía Este"	RESIDENCIAL
SUS-CA.7	"Liria Este"	RESIDENCIAL
SUS-CA.15	"Rebanadilla"	RESIDENCIAL
SUS-CA.16	"Manceras Oeste"	RESIDENCIAL
SUS-CA.17	"Vega Los Martinez"	RESIDENCIAL
SUS-CA.18	"Vega San Gines"	RESIDENCIAL
SUS-CA.20	"Sta. Rosalía Sur"	RESIDENCIAL
SUS-CA.21	"Campanillas Noroeste"	RESIDENCIAL
SUS-CA.22	"Colmenarejo Norte"	RESIDENCIAL
SUS-CH.1	"Camino Bajo de Churriana"	RESIDENCIAL
SUS-CH.2	"Carretera de Coin"	EQUIPAMIENTO
SUS-CH.3	"El Higueral"	RESIDENCIAL
SUS-CH.4	"El Coronel"	RESIDENCIAL
SUS-G.3	"La Corchera"	RESIDENCIAL
SUS-LE.1	"Wittenber"	RESIDENCIAL
SUS-LE.2	"Camino de Olias"	RESIDENCIAL
SUS-LE.3	"El Tinto"	RESIDENCIAL
SUS-LE.4	"Jarazmín"	RESIDENCIAL
SUS-LE.5	"Huerta del Conde"	TURISTICO
SUS-PT.1	"San Cayetano"	RESIDENCIAL
SUS-PT.3	"Salinas II"	RESIDENCIAL
SUS-PT.4	"Orozco"	RESIDENCIAL
SUS-PT.5	"Lagar de Oliveros"	RESIDENCIAL
SUS-PT.6	"Soliva Oeste"	RESIDENCIAL
SUS-T.4	"Cerámicas"	RESIDENCIAL

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

Código	Denominación	Uso Global
SUS-BM.1	"La Cizaña"	HOTELERO
SUS-CA.4	"Maqueda Central"	PRODUCTIVO
SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	PRODUCTIVO
SUS-CA.6	"Liria Oeste"	PRD. EMPRESARIAL
SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO
SUS-CA.9	"Rosado Central"	PRODUCTIVO
SUS-CA.10	"Rosado Este"	PRODUCTIVO
SUS-CA.11	"Castañetas"	PRODUCTIVO
SUS-CA.12	"Vega la Victoria"	PRODUCTIVO
SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	PRODUCTIVO
SUS-CA.14	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO
SUS-CA.19	"Las Moras"	PRODUCTIVO

Código	Denominación	Uso Global
SUS-CA.23	"Extensión PTA"	PRD. EMPRESARIAL
SUS-CH.5	"Carambuco"	PRD. EMPRESARIAL
SUS-CH.6	"La Loma 1"	PRODUCTIVO
SUS-CH.7	"La Loma 2"	PRODUCTIVO
SUS-G.1	"San Julián"	PRODUCTIVO
SUS-G.2	"Calle Pascal"	PRD. EMPRESARIAL
SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	PRODUCTIVO
SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL
SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL
SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL
SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO
SUS-T.1	"Santa Matilde"	COMERCIAL
SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	PROD.LOGISTICO
SUS-T.3	"Zocueca Este"	PRODUCTIVO
SUS-T.5	"Asperones"	PRODUCTIVO

c) Sectores de Suelo Urbano no Consolidado:

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-R-CA.22	"Proverbio"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.24	"Zambullón"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.25	"Ortega y Gasset"	PROD. INDUSTRIAL
SUNC-R-CA.26	"Vallejo"	PROD. INDUSTRIAL
SUNC-R-CH.5	"El Albaricocal"	HOTELERO
SUNC-R-G.1	"Nudo Aeropuerto"	COMERCIAL
SUNC-R-LE.7	"La Mosca Sur"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.8	"Camino Nuevo"	COMERCIAL
SUNC-R-PT.1	"Casas Nuevas"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PT.4	"El Cortijillo"	RESIDENCIAL
SUNC-R-T.1	"Cortijo Merino"	RESIDENCIAL

CAPÍTULO TERCERO. LOS PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales pueden ser:

- a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
- Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
 - Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquier de sus categorías.
 - Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
 - Vincular el destino de los terrenos o construcciones o viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - Establecer reservar reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - Cualesquiera 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-C.1	"Maristas"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.7	"Plácido Fernández Viagas"	COMERCIAL
SUNC-R-CA.17	"Carril La Bodega"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CA.23	"Pilar del Prado"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CH.1	"La Cónsula I"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CH.2	"La Cónsula II"	RESIDENCIAL
SUNC-R-CH.3	"Sierra de Churriana"	RESIDENCIAL
SUNC-R-G.3	"Carril de Montañez"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.4	"Calle Julio Camba"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.5	"Emilio Salgarí"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.8	"San Carlos del Viso"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.9	"Calle Tabor"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.10	"Avda. Ortega y Gasset"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.12	"Avda. Washington Este"	PRODUCTIVO
SUNC-R-G.15	"Veracruz Este"	PRODUCTIVO
SUNC-R-LE.4	"Carretera Almería"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LE.6	"Jarazmín Norte"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.1	"Ferrocarril del Puerto"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.3	"Guindos - C/ Cartaya"	RESIDENCIAL

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-R-LO.4	"Guindos - C/ Diego Duro"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.5	"Avda. Los Guindos I"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.6	"Camino de Los Guindos"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.7	"Calle Cantimpla"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.8	"Calle Balazón"	TERCIARIO
SUNC-R-LO.10	"Portillo"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.11	"Térmica"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.12	"Nereo"	RESIDENCIAL
SUNC-R-LO.16	"Guadaljaire"	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.1	"Alcalde Díaz Zafra"	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.2	"Camino de San Rafael"	RESIDENCIAL
SUNC-R-P.3	"Epcos"	PROD. EMPRES.
SUNC-R-P.11	"Estación de Autobuses"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.3	"Monte Dorado"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.5	"Calle Zurbarán"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.8	"Olletas - San Miguel"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PD.12	"Los Gámez"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PT.6	"El Ilanillo"	RESIDENCIAL
SUNC-R-PT.7	"Arroyo España"	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.2	"Colegio Gamarra"	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.3	"La Corta"	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-R.4	"Hospital Civil"	EQUIPAMIENTO
SUNC-R-R.5	"Martiricos"	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.6	"Rosaleda"	RESIDENCIAL
SUNC-R-R.7	"Filipinas"	RESIDENCIAL

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

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

Diferenciar cuatro tipos:

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

PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO URBANO.

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

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

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

PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL.

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

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

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

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

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

PLANES ESPECIALES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

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

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

PLANES ESPECIALES DE USOS PRODUCTIVOS.

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

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

CAPÍTULO CUARTO. LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle tienen 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-O-BM.1	"El Olivar"	Comercial
SUNC-O-BM.2	"Calle Aceituno"	Comercial
SUNC-O-BM.3	"Golf"	Comercial
SUNC-O-CA.1	"Clavicordio"	Residencial
SUNC-O-CA.2	"Bombardino"	Residencial
SUNC-O-CA.3	"Miranda"	Equipamiento Comunitario
SUNC-O-CA.4	"Verdi"	Residencial
SUNC-O-CA.5	"Camino de Rojas"	Residencial
SUNC-O-CA.6	"Camino de Liria"	Residencial
SUNC-O-CA.8	"Los Manceras"	Residencial
SUNC-O-CA.9	"Santa Agueda - Serranito"	Residencial
SUNC-O-CA.10	"Santa Agueda - Abedul"	Residencial
SUNC-O-CA.11	"Camino de Santa Agueda"	Residencial
SUNC-O-CA.12	"Ruiz y Maiquez"	Residencial

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-O-CA.13	"Parroquia del Carmen"	Residencial
SUNC-O-CA.14	"Vázquez II"	Residencial
SUNC-O-CA.15	"Camino Los Martínez"	Residencial
SUNC-O-CA.16	"Cristobalina Fernández"	Residencial
SUNC-O-CA.18	"Casillas La Bodega"	Residencial
SUNC-O-CA.19	"El Rayo Sur"	Residencial
SUNC-O-CA.20	"El Rayo Norte"	Residencial
SUNC-O-CA.21	"El Rayo Este"	Residencial
SUNC-O-CH.4	"Gerald Brenan"	Residencial
SUNC-O-G.2	"Loma San Julián"	Residencial
SUNC-O-G.6	"Carril Guetara"	Productivo
SUNC-O-G.7	"Pasaje Villa Rosa"	Productivo
SUNC-O-G.11	"Avda. Washington Oeste"	Productivo
SUNC-O-G.13	"Calle Canadá"	Productivo
SUNC-O-G.14	"Calle La Orotava"	Productivo
SUNC-O-G.16	"Veracruz Oeste 1"	Residencial
SUNC-O-G.17	"Veracruz Oeste 2"	Residencial
SUNC-O-G.18	"Veracruz Oeste 3"	Residencial
SUNC-O-G.19	"Veracruz Oeste 4"	Residencial
SUNC-O-G.20	"Veracruz Oeste 5"	Residencial
SUNC-O-G.21	"Veracruz Oeste 6"	Residencial
SUNC-O-G.22	"Veracruz Oeste 7"	Residencial
SUNC-O-G.23	"Veracruz Oeste 8"	Productivo Empresarial
SUNC-O-G.24	"Aeropuerto 1"	Comercial
SUNC-O-G.25	"Aeropuerto 2"	Comercial
SUNC-O-G.26	"Aeropuerto 3"	Comercial
SUNC-O-G.27	"Prol. Benahavis 1"	Productivo
SUNC-O-G.28	"C/ Flauta Mágica"	Productivo
SUNC-O-LE.1	"Las Esclavas"	Residencial
SUNC-O-LE.2	"Arroyo Pilonas"	Comercial
SUNC-O-LE.3	"Calle Halespensis"	Residencial
SUNC-O-LE.5	"Prolongación calle Chile"	Residencial
SUNC-O-LE.9	"Pza. Niño de las Moras"	Residencial
SUNC-O-LO.2	"Villanueva del Rosario"	Residencial
SUNC-O-LO.9	"Málaga Wagen"	Residencial
SUNC-O-LO.13	"Héroe de Sostoa 140"	Residencial
SUNC-O-LO.14	"Juan XXIII nº 2"	Terciario
SUNC-O-LO.15	"Héroe de Sostoa 36 - 40"	Residencial
SUNC-O-P.4	"Calle Nehemias"	Residencial
SUNC-O-P.5	"Calle Juan Gris II"	Residencial
SUNC-O-P.6	"Calle Juan de Robles II"	Residencial
SUNC-O-P.7	"Calle Alonso de Cárdenas"	Residencial
SUNC-O-P.8	"Calle Francisco de Leiva"	Residencial
SUNC-O-P.9	"Calle Juan de Robles I"	Residencial
SUNC-O-P.10	"Calle Pozo"	Residencial
SUNC-O-PD.1	"Ntra. Sra. de la Victoria"	Residencial
SUNC-O-PD.2	"Cuesta de Tassara"	Residencial
SUNC-O-PD.4	"Gandalín"	Residencial
SUNC-O-PD.6	"Callejón del Sanatorio"	Residencial
SUNC-O-PD.7	"Calle Altea y Alcubillas"	Residencial

Código	Denominación	Uso Global
SUNC-O-PD.9	"Marqués de Paniega"	Residencial
SUNC-O-PD.10	"Emilio Thuiller"	Residencial
SUNC-O-PD.11	"Calle Liberia"	Residencial
SUNC-O-PT.2	"Monte Salinas"	Residencial
SUNC-O-PT.3	"Asteroide"	Residencial
SUNC-O-PT.5	"Escritora Matilde del Nido"	Residencial
SUNC-O-R.1	"Doctor Marañón"	Residencial
SUNC-O-R.8	"Bresca"	Residencial
SUNC-O-R.9	"Parque Suárez"	Residencial

Los Estudios de Detalle en SUC previstos en este Plan General son:

Código	Denominación	Uso Global
ED-C.1	CAMAS	EQUIPAMIENTO
ED-CH.1	MARCEL PROUST	RESIDENCIAL
ED-CH.2	ALONSO DE MUDARRA	RESIDENCIAL
ED-CH.3	CALIZA	RESIDENCIAL
ED-G.1	CALLE CARABELA	PRODUCTIVO
ED-G.2	ARROYO DE LAS CAÑAS	PRODUCTIVO
ED-G.3	CALLE SEXTANTE	PRODUCTIVO
ED-G.4	CALLE VERACRUZ	PRODUCTIVO
ED-G.5	CALLE CASTELAO	PRODUCTIVO
ED-G.6	CALLE PALMA DE MALLORCA	PRODUCTIVO
ED-G.7	CALLE VALLE NIZA	PRODUCTIVO
ED-G.8	CALLE SANTA TERESA SUR 1	PRODUCTIVO
ED-G.9	CALLE SANTA TERESA SUR 2	PRODUCTIVO
ED-G.10	CALLE SANTA TERESA SUR 3	PRODUCTIVO
ED-G.11	CALLE ALMACHAR	PRODUCTIVO
ED-G.12	LOS PRADOS	PRODUCTIVO
ED-G.13	PROLONGACION BENAHAVIS 2	PRODUCTIVO
ED-G.14	CALLE PEPITA BARRIENTOS	PRODUCTIVO
ED-G.15	CALLE CASARES	PRODUCTIVO
ED-G.16	PROLONGACION C/ BENARRABA	PRODUCTIVO
ED-G.17	CALLE CUEVAS DEL BECERRO	PRODUCTIVO
ED-LE.1	CALLE VENTAJILLA	RESIDENCIAL
ED-LE.2	CALLE BOMBO	RESIDENCIAL
ED-LE.3	PASEO DE SANCHA 32	RESIDENCIAL
ED-LE.4	CALLE VICTORIANO FRIAS	RESIDENCIAL
ED-LE.5	CALLE CNO. DE LOS INGLESES	RESIDENCIAL
ED-LE.6	CALLE ANDALUCES	RESIDENCIAL
ED-LE.7	PASEO DE SANCHA 23	RESIDENCIAL
ED-LE.8	PROLONGACION CALLE VICENTE ESPINEL	RESIDENCIAL
ED-LE.9	CAMINO SAN ANTÓN	COMERCIAL
ED-LE.10	CALLE JUAN VALERA	RESIDENCIAL
ED-LE.11	CALLE EUGENIO SELLES VILLA LUISA	RESIDENCIAL
ED-LE.12	CALLE ALGARROBO Y POTOSI	RESIDENCIAL
ED-LE.13	MAYORAZGO	RESIDENCIAL
ED-LE.14	ISLAS CANARIAS	RESIDENCIAL
ED-LE.15	CALLE ORTEGA MUNILLA	RESIDENCIAL
ED-LE.16	CALLE REAL CUATRO ESQUINAS	RESIDENCIAL

Código	Denominación	Uso Global
ED-LE.17	CALLE BOLIVIA	EQUIPAMIENTO
ED-LE.18	MARCOS DE OBREGON	RESIDENCIAL
ED-LO.1	CALLE MENDOZA	RESIDENCIAL
ED-LO.2	AVENIDA LOS GUINDOS 4 A 6	RESIDENCIAL
ED-LO.3	CAMINO DE LOS GUINDOS 6	RESIDENCIAL
ED-LO.4	CARRIL DE LA CORDOBESA	RESIDENCIAL
ED-P.1	CALLE DON CRISTIAN	RESIDENCIAL
ED-PD.1	CALLE MOSCATEL	RESIDENCIAL
ED-PD.2	SAN JUAN BOSCO	RESIDENCIAL
ED-PD.3	CALLE ANTONIO LINARES PEZZI	RESIDENCIAL
ED-PD.4	CALLE MOYA	RESIDENCIAL
ED-R.1	CINE ALEIXANDRE	RESIDENCIAL
ED-R.2	PASAJE DE LAS GRANJAS	RESIDENCIAL
ED-R.3	MARTINEZ DE LA ROSA	RESIDENCIAL

1. Las Ordenanzas.

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

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

- Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección contra Incendios de Edificaciones, Locales y Establecimientos.
- 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.

2. Los Catálogos complementarios del planeamiento.

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

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

TÍTULO XV. LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO PRIMERO. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

Por ello, la ejecución del Nuevo Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, 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 aquellos en los 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 ha 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) 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.
- e) 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...

- f) 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.
- g) 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, y ello es claro, esta ejecución se encuentra también reglada 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 previstos 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 gran parte de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra o no expresada en la ficha reguladora, 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 de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

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

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

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

- Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

- A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- La relación cargas/beneficios de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones entre las unidades.
- La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades, que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma. A tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

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

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

No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados 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. Esta asignación del sujeto responsable no se produce de forma arbitraria. El Plan adopta cada decisión tras reconocer la existencia de los diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- a. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e. El coste económico de su ejecución.
- f. El grado de consolidación de la edificación.
- g. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público.
- h. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares del suelo.
- i. El interés de la iniciativa por asumir la actividad de ejecución.
- j. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
- k. Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

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

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

El Nuevo Plan reconoce que la disponibilidad de los propietarios por cumplimentar los deberes urbanísticos y su aceptación del modelo territorial propuesto, son elementos que deben contribuir a confiar una parte importante de la ejecución del plan en la iniciativa privada, facilitando así la labor de gestión de la Administración Urbanística quien puede así preferentemente responsabilizarse de aquellas actuaciones en las que su presencia es ineludible, bien por los intereses públicos presentes, bien porque no se asegure por la iniciativa privada una ejecución eficaz de las propuestas del nuevo Plan.

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

El sistema de cooperación se reserva para la ejecución de actuaciones en las que el interés es principalmente privado, pero en las que existe 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 en determinadas áreas de reforma interior en las que la problemática existente requiere este sistema de actuación, así como en las actuaciones simples de equipamiento en suelo urbano consolidado.

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

No obstante, el Plan realiza una previsión que pretende objetivizar la determinación del sistema en estos casos. Así, se dispone que en el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema de compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se formaliza conforme prevé el art. 130.2 de la LOUA acompañándose, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art. 108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

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

CAPÍTULO QUINTO. LA EJECUCIÓN 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:

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

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

- a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística.
- b) La delimitación de obras 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 se identifique como Área de Gestión integrada, establecerá los 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 XVI. 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.

En cualquier caso, en los sectores de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, así como en las Áreas de Reforma Interior, el Sistema de Actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

El Plan Especial de Infraestructuras Básicas (PEIB) que prevé como instrumento de desarrollo este PGOU establecerá los criterios que permitan determinar que infraestructuras deben ser las que tienen que estar ejecutadas para que un sector pueda desarrollarse.

Como orientación del sistema de comunicaciones que debe estar ejecutado, como mínimo, para el desarrollo de los sectores se indican los siguientes:

- SUS-CA.4 y SUS-CA.5, media sección (dos carriles) del vial que discurre paralelamente al borde del PTA.
- SUS-CA.20, SUS CA.19, SGIT-CA.10 y SGIT-CA.9, media sección de los SG-CA.1 y SG-CA.5 hasta conectar con la A-7056.
- SUS-CA.6 y SUS-CA.7, media sección (dos carriles) hasta conectar bien con la A-7056 o con la A-7054.
- SUS-CA.15, SUS-CA.16, SUS-CA.17, SUS-CA.18 y SUS-CA.15, media sección del vial SG-CA.6 hasta la A-7056 o la A-7055, conectando ésta última con la A-7054.
- SUS-CA.8, SUS-CA.9 y SUS-CA.10 conexión con la A-357 a través del enlace del PTA.
- SUS-CA.11 y SUS-CA.12 conexión con la A-7055.
- SUS-CA.21, y SUS-CA.22, refuerzo de la actual conexión con la A-7054.
- SUS-T.1, SUS-T.2 y SUS-T.3, conexión con la A-7054.
- SUS T.4, SUS-T.5 y SUNS-T.1, refuerzo de la A-7076 hasta la hiperronda.
- SUS-G.4, vial distribuidor metropolitano o unión con la carretera del polígono de Guadalhorce.
- SUS-PT.1, conexión con la hiperronda y con la A-7076.

- SUS-LE.1, SUS-LE.2, SUS-LE.3 y SUS-LE.4, conexión con la MA-24 (antigua Ronda Este) y refuerzo y nuevo trazado de la A-7001.

La puesta en carga continua de estos sectores, obligaría a que estas conexiones y viales se realizasen con mayor capacidad. Asimismo, cuando la población lo requiera se articulará un sistema de transporte colectivo.

Con las infraestructuras de agua potable y saneamiento, una vez redactado el PEIB, este verá los excesos de capacidad de que se dispone con la red actual, agotada la cual será necesario ir efectuando las nuevas redes y/o depósitos previstos según cuales sean los sectores que se vayan desarrollando.

Tanto estas necesidades infraestructurales, como las de comunicaciones, tras la redacción del PEIB, se indicarán en los correspondientes instrumentos de desarrollo de los sectores.

De todas formas, como establece la Ley, para que un sector pueda desarrollarse tendrá que tener resueltas todas sus necesidades de comunicaciones e infraestructurales.

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

CAPÍTULO PRIMERO. JUSITIFICACIÓN Y ALCANCE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE.

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

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

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:
 - a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos 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.
1. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art. 45.2.B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.”

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

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

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

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

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

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

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

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

Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

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

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

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

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

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

Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo urbanizable

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

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

a) Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectorizado:

- Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que exista más de un Área de Reparto, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.
- Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).
- La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.
- Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.

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

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

Determinación del Aprovechamiento Medio.

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

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

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

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

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

a) Coeficientes de uso y tipología.

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

b) Coeficiente zonal o de localización.

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

c) Coeficiente para usos de interés general.

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

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

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

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

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

Los coeficientes de ponderación reflejados en el documento de Revisión, se han calculado conforme a lo establecido en el art. 61 de la LOUA, teniendo en cuenta los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

Dichos valores se han obtenido por el estudio de mercado realizado en todo el municipio, relativos a los polígonos fiscales establecidos en la ponencia de valores del catastro, que como se sabe son homogéneos en cuanto al uso, tipología y valor.

El valor de repercusión obtenido en dicho estudio, se ha realizado conforme a la fórmula establecida en el RD 1020/93 de valores catastrales, siendo esta:

$$V_m = (S+C) \times 1,6$$

Siendo S el valor de repercusión de cada muestra.

C= Coste de construcción de cada muestra.

1,6 Coeficiente para obtener el valor de mercado (aplicable a Málaga-Capital).

Los valores de repercusión establecidos son como puede observarse en el estudio de mercado, los valores medios para cada uso y tipología de cada polígono fiscal.

Está claro que en los nuevos suelos urbanizables de la revisión no existen valores de mercado por lo que se han estimado los mas cercanos y homogéneos del suelo urbano de la zona.

Así se puede comprobar por ejemplo:

Campanillas. Polígono 215 un valor de repercusión de vivienda = 600 €/m²t.

El valor aplicado a la VPO ha sido el 15% del módulo de viviendas de régimen general, que arroja un valor de 167,37 €/m²t para Málaga capital.

Los coeficientes se han obtenido dividiendo los valores de repercusión para cada uso y tipología por el valor del característico, que en el caso del AR-R es la VPO.

No se incluye un cuadro de coeficiens para el uso residencial, ya que existe un amplio número de valores dependiendo de la localización dentro del municipio, como puede comprobarse, el LE (Litoral Este) tiene los coeficientes mas altos puesto que los valores son mas elevados que por ejemplo Campanillas, aunque se ha pretendido que los valores por zonas si sean homogéneos.

Para el caso del AR-P, los valores son mas homogéneos en el municipio, considerando que el característico es el productivo industrial con un valor de repercusión de 500 €/m²t, mientras que el productivo logístico es de 400 €/m²t, el productivo empresarial 600 €/m²t y el comercial 800 €/m²t.

Los coeficientes se obtienen de dividir el valor de cada uso por 500 €/m²t, así se obtienen:

Logístico: 0,80
Productivo: 1,00
Empresarial: 1,20
Comercial: 1,60

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área. En el caso de vivienda protegida, se ha considerado el valor máximo establecido en el artículo 7 de la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, ponderado en algunas ocasiones, en las que ha sido posible por la ordenación pormenorizada del sector y tipología constructiva, con el valor comercial en plantas bajas, todo ello en aplicación del art. 8, de la Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2.003-2.007, y Art. 125 de la Orden de 10 de marzo de 2.006 que desarrolla el citado Plan.

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

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

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

Los aprovechamientos establecidos en el SUS, (0,9559 y 0,3030) para el AR-R y AR-P respectivamente, cumplen el límite establecido en el art. 60 apartado c) de la LOUA, que para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado, se definan más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas no podrán ser superiores al 10%. Este precepto está cumplido en la revisión del PGOU, pues como es sabido aprovechamiento no es edificabilidad, sino valor. Y si aplicamos los valores de repercusión de suelo urbanizado a cada uso característico de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, podemos comprobar que el valor de los mismos es el 5,60%, y por tanto inferior al 10%.

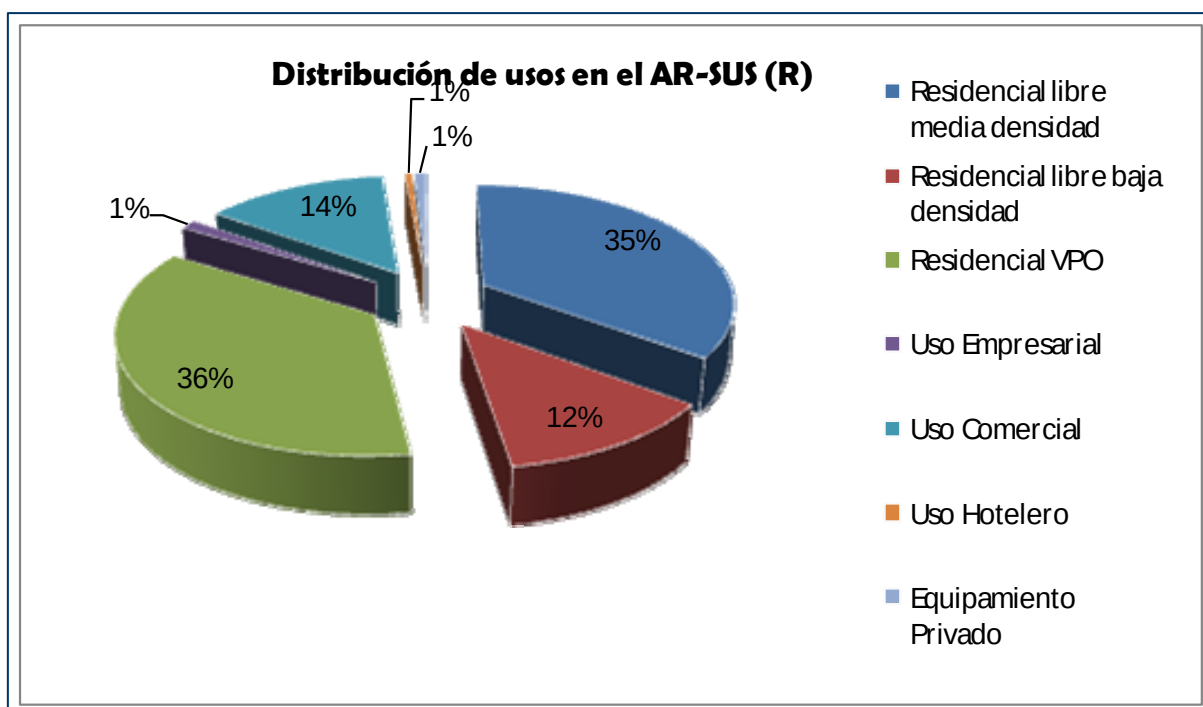
Valor del suelo del AR residencial = $1\text{m}^2\text{s} \times 0,9559 \times 167,37 \text{ €/ua} = 159,99 \text{ €/m}^2\text{s}$

Valor del suelo del AR productiva = $1\text{m}^2\text{s} \times 0,3030 \times 500,00 \text{ €/ua} = 151,50 \text{ €/m}^2\text{s}$

Relación = $159,99/151,50 = 1,056$.

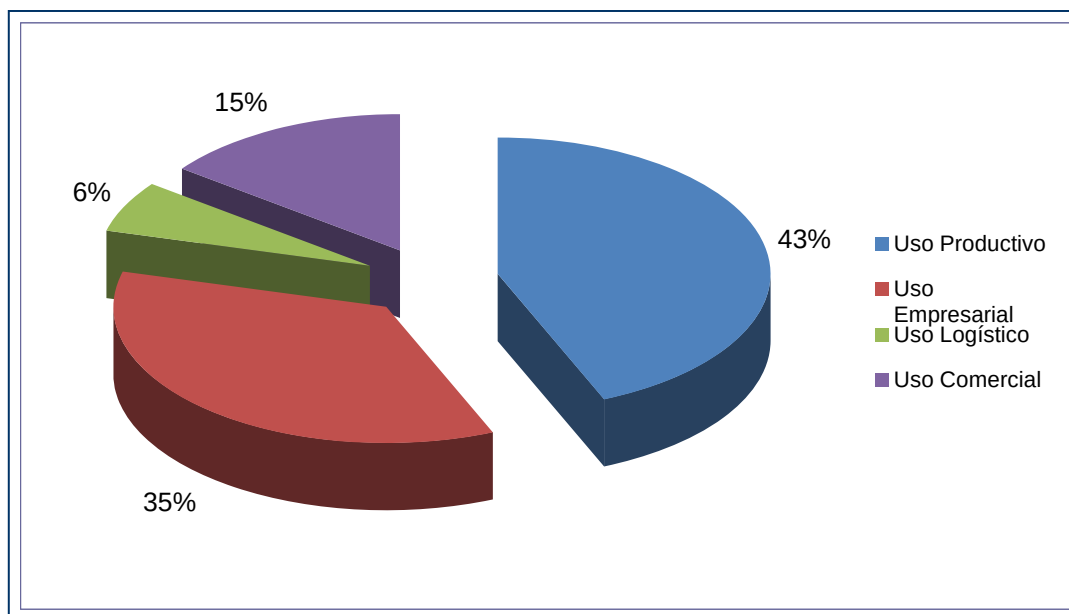
- Para el **AR-R (residencial)**: (Uso y tipología característico “Vivienda protegida”).

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



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

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



Los valores se han calculado por el método residual estático contenido en la normativa catastral y en la Orden ECO/805/2.003, y este Plan considera que los valores diferenciales actuales entre los diversos usos, es previsible que se mantengan a medio plazo por las propias determinaciones del Plan que incorporan un número de viviendas y terrenos aptos para edificar, para cubrir con garantías las necesidades previsibles de la ciudad en los próximos años.

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

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

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

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

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

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

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

ÁREAS DE REPARTO DEL RÉGIMEN TRANSITORIO.

En los suelos correspondientes al Régimen Transitorio del planeamiento anterior, la gestión urbanística del Plan General contempla, por un lado, las áreas de reparto procedentes del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU/97, denominadas como AR.PA/PAM (SUNC/97) y mantenidas a nivel referencial hasta su completa ejecución, y por otro las áreas derivadas de los sectores de anteriores Suelos Urbanizables, en el caso de los programados constituyendo una sola junto con los sistemas generales adscritos y, en el caso de los no programados, constituyendo cada sector un área de reparto en sí mismo.

El Área de Reparto correspondiente al Régimen Transitorio del SUP del planeamiento anterior, AR.PA/PAM (SUP/97), incluye en la misma, junto con los terrenos de sectores de Suelo Urbanizable del PGOU/97 que, por su grado de desarrollo, se mantienen en ella, aquellos otros suelos de Sistemas Generales, o partes de los mismos, que, encontrándose así contemplados en el PGOU/97, se ha considerado procedente mantener adscritos a tal clase de suelo, en las superficies correspondientes para alcanzar el aprovechamiento medio otorgado por dicho planeamiento.

Algunos de los sectores de Suelo Urbanizable originales han sido ejecutados, contemplándose en la Revisión del Plan como Suelos Urbanos Consolidados, en tanto que otros todavía se mantienen como Suelos Urbanizables Ordenados, por haber recibido la aprobación definitiva sus planeamientos parciales pero no haber sido ejecutados aun.

Aparece reflejado en los planos P.2.3 “Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras” el perímetro envolvente de los sistemas generales establecidos en el planeamiento anterior, obtenidos y por obtener, contemplando los procedentes del PGOU/97, que se proponen para ser mantenidos adscritos al área de reparto de los suelos del régimen transitorio, con las adaptaciones morfológicas resultantes de su trazado definitivo, en función de las determinaciones adoptadas durante la gestión del plan y de los ajustes realizados para su ejecución real.

El cuadro de superficies de Sistemas Generales del planeamiento anterior refiere aquellos que se mantienen adscritos al Área de Reparto del Régimen Transitorio del SUP del PGOU-97, pudiendo constituir parte o la totalidad de los ámbitos referenciados en los planos de gestión, en función del grado de obtención de los suelos, proporciones de terrenos de titularidad pública o los criterios adoptados para su ejecución práctica.

Por tratarse de condiciones derivadas del planeamiento anterior (PGOU-97) para su adecuada interpretación en casos de imprecisión prevalecerán los criterios establecidos en dicho planeamiento y en el proceso de su gestión posterior.

**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, en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.
- b) Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística).
- c) Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología características, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- d) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de área de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- e) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela, en los términos definidos por el presente Plan.
- f) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, en los términos descritos por el presente Plan, salvo cuando la parcela está calificada de uso y dominio público.

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

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 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 indicadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representando en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, referido a la superficie de suelo de titularidad privada.

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

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

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

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

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS					
ZONA	DENOMINACION	HOJA	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA / m ²)	INSTRUMENTO DESARROLLO
BM	SUNC-O-BM.1 "El Olivar"	1	Comercial	0,4478	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-BM.2 "Calle Aceituno"	1	Comercial	0,5690	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-BM.3 "Golf"	5	Comercial	0,3222	ESTUDIO DE DETALLE
C	SUNC-R-C.1 "Maristas"	17	Residencial	1,1960	PERI
CA	SUNC-O-CA.1 "Clavicordio"	20	Residencial	0,6742	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.2 "Bombardino"	20	Residencial	0,6742	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.3 "Miranda"	20	Equipamiento Comunitario	1,0000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.4 "Verdi"	21	Residencial	0,7056	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.5 "Camino de Rojas"	21	Residencial	0,2587	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.6 "Camino de Liria"	21	Residencial	0,3088	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CA.7 "Plácido Fernández Viagas"	21	Comercial	0,4500	PERI
	SUNC-O-CA.8 "Los Manceras"	21	Residencial	1,0387	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.9 "Santa Agueda - Serranito"	9	Residencial	1,0387	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.10 "Santa Agueda - Abedul"	9	Residencial	1,0387	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.11 "Camino de Santa Agueda"	9	Residencial	0,8879	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.12 "Ruiz y Maiquez"	14	Residencial	0,6409	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.13 "Parroquia del Carmen"	14	Residencial	0,4197	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.14 "Vázquez II"	14	Residencial	0,7022	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.15 "Camino Los Martínez"	14	Residencial	0,7124	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.16 "Cristobalina Fernández"	14	Residencial	0,9652	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CA.17 "Carril La Bodega"	14 - 21	Residencial	0,7934	PERI
	SUNC-O-CA.18 "Casillas La Bodega"	21	Residencial	0,4956	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.19 "El Rayo Sur"	21	Residencial	0,2397	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.20 "El Rayo Norte"	21	Residencial	0,2402	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-CA.21 "El Rayo Este"	21	Residencial	0,3196	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CA.22 "Proverbio"	14	Residencial	0,3170	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-CA.23 "Pilar del Prado"	14	Residencial	0,6486	PERI
	SUNC-R-CA.24 "Zambullón"	14	Residencial	0,2753	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-CA.25 "Ortega y Gasset"	14	Productivo Industrial	0,4000	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-CA.26 "Vallejo"	14	Productivo Industrial	0,2600	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"	14	Hotelero	0,4461	---
CH	SUNC-R-CH.1 "La Cónsula I"	4	Residencial	0,1286	PERI
	SUNC-R-CH.2 "La Cónsula II"	4	Residencial	0,1710	PERI
	SUNC-R-CH.3 "Sierra de Churriana"	1 - 4	Residencial	0,1435	PERI
	SUNC-O-CH.4 "Gerald Brenan"	4	Residencial	0,2511	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-CH.5 "El Albaricocal"	4 - 1	Hotelero	0,0489	PLAN PARCIAL
G	SUNC-R-G.1 "Nudo Aeropuerto"	5	Comercial	0,3000	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-G.2 "Loma San Julián"	5	Residencial	0,4169	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.3 "Carril de Montañez"	5	Productivo	0,7000	PERI
	SUNC-R-G.4 "Calle Julio Camba"	5	Productivo	0,5000	PERI
	SUNC-R-G.5 "Emilio Salgari"	5	Productivo	0,5621	PERI
	SUNC-O-G.6 "Carril Guetara"	5	Productivo	0,6962	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.7 "Pasaje Villa Rosa"	5	Productivo	0,7292	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso"	10 - 15	Productivo	0,4899	PERI
	SUNC-R-G.9 "Calle Tabor"	10 - 15	Productivo	0,9516	PERI

ZONA	DENOMINACION	HOJA	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA / m ²)	INSTRUMENTO DESARROLLO
G	SUNC-R-G.10 "Avda. Ortega y Gasset"	10	Productivo	1,1216	PERI
	SUNC-O-G.11 "Avda. Washington Oeste"	10	Productivo	2,0000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.12 "Avda. Washington Este"	10	Productivo	1,4084	PERI
	SUNC-O-G.13 "Calle Canadá"	11 - 16	Productivo	1,5096	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.14 "Calle La Orotava"	11	Productivo	1,5000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-G.15 "Veracruz Este"	11	Productivo	1,0760	PERI
	SUNC-O-G.16 "Veracruz Oeste 1"	10	Residencial	1,0631	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.17 "Veracruz Oeste 2"	10	Residencial	1,2677	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3"	10 - 11	Residencial	0,7205	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.19 "Veracruz Oeste 4"	10 - 11	Residencial	1,0920	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.20 "Veracruz Oeste 5"	10 - 11	Residencial	0,8546	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"	10	Residencial	0,9394	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.22 "Veracruz Oeste 7"	10 - 11	Residencial	1,0608	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.23 "Veracruz Oeste 8"	10 - 11	Productivo Empresarial	0,9884	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.24 "Aeropuerto 1"	4 - 5	Comercial	0,3929	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.25 "Aeropuerto 2"	4 - 5 - 7 - 8	Comercial	0,5093	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.26 "Aeropuerto 3"	7 - 8	Comercial	0,4682	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.27 "Prolongación Benahavis 1"	8	Productivo	1,6000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-G.28 "Calle Flauta Mágica"	11	Productivo	1,5000	ESTUDIO DE DETALLE
LE	SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas"	18	Residencial	0,2562	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilonas"	18	Comercial	1,3000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LE.3 "Calle Halespensis"	25	Residencial	0,1000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LE.4 "Carretera Almería"	18	Residencial	1,3692	PERI
	SUNC-O-LE.5 "Prolongación calle Chile"	18	Residencial	0,6744	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LE.6 "Jarazmín Norte"	19	Residencial	0,2176	PERI
	SUNC-R-LE.7 "La Mosca Sur"	25	Residencial	0,1935	PLAN PARCIAL
	SUNC-R-LE.8 "Camino Nuevo"	17	Comercial	0,3022	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"	18	Residencial	1,9526	ESTUDIO DE DETALLE
LO	SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"	12	Residencial	0,4514	PERI
	SUNC-O-LO.2 "Villanueva del Rosario"	8	Residencial	1,1302	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LO.3 "Guindos - C/ Cartaya"	8 - 11	Residencial	1,1272	PERI
	SUNC-R-LO.4 "Guindos - C/ Diego Duro"	8 - 11	Residencial	1,1960	PERI
	SUNC-R-LO.5 "Avda. Los Guindos I"	8 - 11	Residencial	1,0811	PERI
	SUNC-R-LO.6 "Camino de Los Guindos"	11	Residencial	1,0800	PERI
	SUNC-R-LO.7 "Calle Cantimpla"	11	Residencial	1,4004	PERI
	SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón"	11	Terciario	1,2927	PERI
	SUNC-O-LO.9 "Málaga Wagen"	8	Residencial	2,5483	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LO.10 "Portillo"	8 - 11	Residencial	1,1385	PERI
	SUNC-R-LO.11 "Térmica"	8	Residencial	0,7233	PERI
	SUNC-R-LO.12 "Nereo"	8	Residencial	1,5340	PERI
	SUNC-O-LO.13 "Héroe de Sostoa 140"	11	Residencial	2,2276	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2"	11	Terciario	2,5000	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-LO.15 "Héroe de Sostoa 36 - 40"	12	Residencial	3,2570	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-LO.16 "Guadaljaire"	8	Residencial	1,0938	PERI
	SUNC-O-LO.17 "Repsol"	11	Residencial	0,9551	PGOU

ZONA	DENOMINACIÓN	HOJA	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA / m ²)	INSTRUMENTO DESARROLLO
P	SUNC-R-P.1 "Alcalde Díaz Zafra"	11	Residencial	1,3370	PERI
	SUNC-R-P.2 "Camino de San Rafael"	11	Residencial	1,4227	PERI
	SUNC-R-P.3 "Epcos"	11	Productivo Empresarial	1,3000	PERI
	SUNC-O-P.4 "Calle Nehemias"	11	Residencial	1,2031	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.5 "Calle Juan Gris II"	11	Residencial	2,3069	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II"	16	Residencial	1,5687	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.7 "Calle Alonso de Cárdenas"	16	Residencial	1,2933	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.8 "Calle Francisco de Leiva"	16	Residencial	1,3604	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.9 "Calle Juan de Robles I"	16	Residencial	1,0548	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-P.10 "Calle Pozo"	16	Residencial	1,9117	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-P.11 "Estación de Autobuses"	16 - 17	Residencial	1,2530	PERI
PD	SUNC-O-PD.1 "Ntra. Sra. de la Victoria"	24	Residencial	0,2745	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.2 "Cuesta de Tassara"	24	Residencial	0,3905	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado"	24	Residencial	0,6008	PERI
	SUNC-O-PD.4 "Gandalín"	24	Residencial	0,9084	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.5 "Calle Zurbarán"	24	Residencial	0,7630	PERI
	SUNC-O-PD.6 "Callejón del Sanatorio"	24	Residencial	0,7775	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.7 "Calle Altea y Alcubillas"	32	Residencial	0,2352	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.8 "Olletas - San Miguel"	24	Residencial	1,7100	PERI
	SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"	30	Residencial	1,9505	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.10 "Emilio Thuiller"	30	Residencial	0,6948	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PD.11 "Calle Liberia"	24	Residencial	0,9899	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PD.12 "Los Gámez"	32	Residencial	0,1921	PERI
PT	SUNC-R-PT.1 "Casas Nuevas"	28	Residencial	0,2960	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-PT.2 "Monte Salinas"	28	Residencial	0,1813	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-PT.3 "Asteroide"	28	Residencial	0,3434	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PT.4 "El Cortijillo"	28	Residencial	0,1654	PLAN PARCIAL
	SUNC-O-PT.5 "Escritora Matilde del Nido"	22	Residencial	0,3411	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-PT.6 "El Llanillo"	29	Residencial	0,4067	PERI
	SUNC-R-PT.7 "Arroyo España"	28-29	Residencial	0,4272	PERI
R	SUNC-O-R.1 "Doctor Marañón"	17	Residencial	2,5669	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-R-R.2 "Colegio Gamarra"	16	Residencial	1,0751	PERI
	SUNC-R-R.3 "La Corta"	23	Equipamiento	---	PERI
	SUNC-R-R.4 "Hospital Civil"	17 - 24	Equipamiento	0,5324	PERI
	SUNC-R-R.5 "Martiricos"	24 - 17	Residencial	1,9209	PERI
	SUNC-R-R.6 "Rosaleda"	24	Residencial	1,1376	PERI
	SUNC-R-R.7 "Filipinas"	16	Residencial	1,0797	PERI
	SUNC-O-R.8 "Bresca"	16	Residencial	1,7337	ESTUDIO DE DETALLE
	SUNC-O-R.9 "Parque Suárez"	16	Residencial	1,0965	ESTUDIO DE DETALLE
T	SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"	10 - 15	Residencial	0,3228	PLAN PARCIAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE m ² s	I _e m ² t/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 % CESIÓN uu.aa.	EXCESOS/ DEFECTOS uu.aa.
SUS-CA.1	"Sta. Rosalía Norte"	RESIDENCIAL	50.843	0,380	19.320,48	3,14	60.603,48	0,9559	43.741,06	6.060,35	10.802,07
SUS-CA.2	"Sta Rosalía Central"	RESIDENCIAL	41.720	0,380	15.853,78	3,14	49.728,35	0,9559	35.892,54	4.972,83	8.862,98
SUS-CA.3	"Sta. Rosalía Este"	RESIDENCIAL	137.346	0,400	54.938,56	3,08	169.294,12	0,9559	118.160,48	16.929,41	34.204,23
SUS-CA.7	"Liria Este"	RESIDENCIAL	339.512	0,450	152.780,31	3,01	480.189,52	0,9559	292.085,40	46.018,95	122.085,17
SUS-CA.15	"Rebanadilla"	RESIDENCIAL	208.406	0,700	145.884,34	2,46	359.437,83	0,9559	179.293,94	35.943,78	144.200,11
SUS-CA.16	"Manceras Oeste"	RESIDENCIAL	80.091	0,350	28.032,01	2,62	73.355,95	0,9559	68.903,48	7.335,60	-2.883,13
SUS-CA.17	"Vega Los Martínez"	RESIDENCIAL	459.297	0,700	321.508,11	2,46	792.145,30	0,9559	395.138,06	79.214,53	317.792,71
SUS-CA.18	"Vega San Gines"	RESIDENCIAL	616.136	0,700	431.295,06	2,46	1.082.645,82	0,9559	530.067,79	106.264,58	426.313,45
SUS-CA.20	"Sta. Rosalía Sur"	RESIDENCIAL	640.732	0,450	288.329,31	3,08	888.492,14	0,9559	551.227,97	88.849,21	248.414,96
SUS-CA.21	"Campanillas Noroeste"	RESIDENCIAL	201.315	0,550	110.723,42	3,08	341.117,14	0,9559	173.193,57	34.111,71	133.811,86
SUS-CA.22	"Colmenarejo Norte"	RESIDENCIAL	371.308	0,350	129.957,80	3,08	400.467,86	0,9559	319.439,99	40.046,79	40.981,08
SUS-CH.1	"Camino Bajo de Churrilana"	RESIDENCIAL	371.026	0,230	85.335,96	5,62	479.502,03	0,9559	319.197,29	47.950,20	112.354,54
SUS-CH.2	"Carretera de Coin"	EQUIPAMIENTO	144.866	0,207	30.000,00	4,31	129.360,00	0,9559	124.630,01	12.936,00	-8.206,01
SUS-CH.3	"El Higueral"	RESIDENCIAL	106.454	0,170	18.139,74	5,92	107.443,62	0,9559	91.583,35	10.744,36	5.115,91
SUS-CH.4	"El Coronel"	RESIDENCIAL	280.346	0,240	62.483,11	4,46	278.794,03	0,9559	223.978,53	27.879,40	26.936,10
SUS-G.3	"La Corchera"	RESIDENCIAL	167.654	0,460	77.121,05	3,41	283.203,45	0,9559	144.234,80	26.320,35	92.648,30
SUS-LE.1	"Wittenber"	RESIDENCIAL	328.037	0,170	55.766,53	6,48	361.435,48	0,9559	282.213,08	36.143,55	43.078,85
SUS-LE.2	"Camino de Olias"	RESIDENCIAL	65.909	0,339	22.343,27	1,80	40.149,41	0,9559	56.702,46	4.014,94	-20.567,99
SUS-LE.3	"El Tinto"	RESIDENCIAL	223.164	0,200	44.632,70	4,84	215.877,68	0,9559	191.989,79	21.587,77	2.300,12
SUS-LE.4	"Jaraznín"	RESIDENCIAL	67.362	0,200	13.472,40	2,82	38.014,27	0,9559	57.952,19	3.801,43	-23.739,35
SUS-LE.5	"Huerta del Conde"	TURISTICO	102.004	0,100	10.200,39	8,39	85.579,66	0,9559	87.754,98	8.557,97	-10.733,29
SUS-PT.1	"San Cayetano"	RESIDENCIAL	717.516	0,298	213.963,22	3,25	695.135,17	0,9559	617.286,04	69.513,52	8.335,61
SUS-PT.3	"Salinas II"	RESIDENCIAL	64.122	0,230	14.747,97	3,69	54.400,96	0,9559	55.164,46	5.440,10	-6.203,60
SUS-PT.4	"Orozco"	RESIDENCIAL	208.487	0,141	29.400,00	5,80	170.602,32	0,9559	179.363,36	17.060,23	-25.821,27
SUS-PT.5	"Lagar de Oliveros"	RESIDENCIAL	941.386	0,499	470.000,00	2,29	1.074.114,50	0,9559	809.883,88	107.411,45	156.819,17
SUS-PT.6	"Soliva Oeste"	RESIDENCIAL	179.027	0,560	100.255,18	1,21	121.158,04	0,9559	154.018,80	12.115,80	-44.976,56
SUS-T.4	"Cerámicas"	RESIDENCIAL	381.584	0,500	190.791,85	2,83	540.627,81	0,9559	328.280,27	54.062,78	158.284,76
TOTAL SECTORES			7.475.651		3.137.277		9.312.876			931.287,59	1.950.210,78
TOTAL SISTEMAS GENERALES			30,33 %								
TOTAL			9.742.917					0,9559			
					Aprovechamiento Medio =		0,9559		Uso Característico (Vivienda Protegida)		

Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

CÓDIGO	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE m ² s	Ie m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN GLOBAL DEL SECTOR	A. REAL ur.aa.	A. MEDIO m ² t/m ² s del uso característico	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ur.aa	10 % CESION ur.aa.	EXCESOS / DEFECTOS ur.aa.
SUS-BM.1	"La Cizafia"	HOTELERO	226.911	0.260	58.970,84	1.82	107.497,26	0.3030	61.851,34	10.749,73	34.896,19
SUS-CA.4	"Maqueda Central"	PRODUCTIVO	531.137	0.300	159.341,10	1.11	176.878,10	0.3030	144.841,06	17.687,81	14.349,23
SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	PRODUCTIVO	231.462	0.300	69.436,69	1.11	77.314,09	0.3030	63.119,77	7.731,41	6.402,91
SUS-CA.6	"Liria Oeste"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	341.611	0.300	102.483,30	1.15	117.978,70	0.3030	93.157,32	11.797,87	13.023,51
SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO	156.207	0.350	54.672,59	1.01	55.328,39	0.3030	42.597,76	5.532,84	7.197,79
SUS-CA.9	"Rosado Central"	PRODUCTIVO	223.441	0.350	78.204,21	1.01	79.142,61	0.3030	60.932,25	7.914,26	10.296,10
SUS-CA.10	"Rosado Este"	PRODUCTIVO	279.158	0.350	97.703,37	1.10	107.232,57	0.3030	76.126,44	10.723,26	20.382,87
SUS-CA.11	"Castañetas"	PRODUCTIVO	243.773	0.350	85.320,41	1.16	98.801,01	0.3030	66.476,79	9.880,10	22.444,12
SUS-CA.12	"Vega la Victoria"	PRODUCTIVO	333.808	0.350	116.832,66	1.06	124.417,66	0.3030	91.029,33	12.441,77	20.946,56
SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	PRODUCTIVO	103.392	0.350	36.187,13	1.25	45.132,53	0.3030	28.194,94	4.513,25	12.424,34
SUS-CA.14	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO	99.407	0.350	34.792,54	1.06	36.879,94	0.3030	27.108,36	3.687,99	6.083,99
SUS-CA.19	"Las Moras"	PRODUCTIVO	711.866	0.350	249.153,24	1.21	301.475,04	0.3030	194.125,97	30.147,50	77.201,57
SUS-CA.23	"Extensión PTA"	PROD.EMPRESARIAL	568.959	0.280	159.308,46	1.21	192.444,62	0.3030	155.155,06	19.244,46	18.045,10
SUS-CH.5	"Carambuco"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	107.402	0.305	32.757,58	1.26	41.273,50	0.3030	29.288,50	4.127,35	7.857,65
SUS-CH.6	"La Loma 1"	PRODUCTIVO	490.304	0.350	171.606,51	1.08	185.335,03	0.3030	133.705,98	18.533,50	33.095,55
SUS-CH.7	"La Loma 2"	PRODUCTIVO	414.151	0.350	144.952,68	1.04	150.220,68	0.3030	112.938,84	15.022,07	22.259,77
SUS-G.1	"San Julián"	PRODUCTIVO	226.304	0.273	61.670,62	1.19	73.475,10	0.3030	61.713,10	7.347,51	4.414,49
SUS-G.2	"Calle Pascal"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	72.705	0.300	21.811,39	1.28	27.918,58	0.3030	19.826,56	2.791,86	5.300,16
SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	PRODUCTIVO	510.484	0.450	229.717,91	1.09	251.406,11	0.3030	139.209,05	25.140,61	87.056,45
SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL	49.419	0.650	32.122,29	1.20	38.546,75	0.3030	13.476,54	3.854,67	21.215,54
SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL	24.994	1.000	24.993,53	1.20	29.992,24	0.3030	6.815,74	2.999,22	20.177,28
SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL	57.522	1.000	57.522,17	1.20	69.026,60	0.3030	15.686,30	6.902,66	46.437,64
SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO	215.480	0.350	75.416,14	1.26	95.363,49	0.3030	58.761,51	9.536,35	27.065,63
SUS-T.1	"Santa Matilde"	COMERCIAL	286.018	0.350	100.106,41	1.60	160.170,26	0.3030	77.997,19	16.017,03	66.156,04
SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	PROD.LOGISTICO	176.986	0.350	61.945,00	0.86	53.264,40	0.3030	48.264,00	5.326,44	-326,04
SUS-T.3	"Zocueca Este"	PRODUCTIVO	93.298	0.350	32.854,20	1.24	40.491,40	0.3030	25.442,29	4.049,14	10.999,97
SUS-T.5	"Asperones"	PRODUCTIVO	225.702	0.350	78.995,67	1.09	86.105,27	0.3030	61.548,91	8.610,53	15.945,83
TOTAL SECTORES			7.697.609		2.428.684,63		2.823.111,93			282.311,19	631.499,84
TOTAL SISTEMAS GENERALES			33,05 %		2.314.270						
TOTAL			9.316.070				Aprovechamiento Medio =	0,3030	Uso característico (Productivo Industrial)		

Área de Reparto del Régimen Transitorio del PGOU-2.010 (SUP-97)

AREA DE REPARTO REGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2010 (SUP PGOU-97)

CODIGO PGOU 2010	CODIGO PGOU-97	DENOMINACIÓN	USO	ESTADO PLANEAMIENTO	ESTADO ESECCIÓN PLANEAMIENTO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	le m ² /m ² s	TECHO m ²	Cp	A. REAL PGOU-97 uu.aa.	A TIPO uu.aa.	A.S.A uu.aa.	EXCESOS uu.aa.
PA-BM.1 (97)	SUP BM-1	ROJAS-SANTA TECLA	TUR	AP de PPO	AD de BYE	1.491.965,00	0,195	290.933,18	2,542	739.552,131	666.928.879	600.235.991	139.316,139
PA-BM.2 (97)	SUP BM-2	MONSALVEZ	RES	AD de PPO	AD de PR	288.363,80	0,250	72.090,950	1,901	129.835.801	128.902.585	116.012.327	13.823.474
PA-BM.3 (97)	SUP BM-3	WITTEMBERG	RES	AD de PPO	AD de PR	45.960,97	0,195	8.980,390	2,542	22.828.151	20.545.186	18.490.667	4.337.484
PA-CA.1 (97)	SUP CA-3	MAQUEDA	RES	AD de PPO	AD de PR	167.233,00	0,362	60.538,000	1,444	87.416.872	74.755.452	67.279.906	20.136.966
PA-CA.3 (97)	SUP CA-4	HACIENDA SEGOVIA	RES	AD de PPO	AD de PR	122.224,00	0,450	55.000,800	1,444	79.421.155	54.635.809	49.172.228	30.245.927
PAM-CA.3 (97)	SUP CA-5	CARMONA UE-1	RES	AD de PPO	AD de PR	11.956,00	0,564	6.745,00	1,389	9.368.805	5.344.496	4.810.047	4.555.758
PAM-CA.3 (97)	SUP CA-5	CARMONA UE-2	RES	AD de PPO	AD de PR	46.347,00	0,359	16.637,33	1,444	24.024.304	20.717.747	18.645.972	5.376.333
PA-CA.8 (97)	SUP CA-6	CARROCERIAS	RES	AP de PPO	AD de JC	274.700,00	0,235	64.554,500	1,912	123.428.204	122.794.679	110.515.211	12.912.993
PA-CA.6 (97)	SUP CA-7	OLIVEROS	RES	AD de PPO	AD de PR	37.804,00	0,362	13.685,000	1,502	20.554.870	16.898.908	15.209.017	5.345.853
PA-CA.2 (97)	SUP CA-9	EL CERADILLO	RES	AD de PPO	AD de BYE	50.143,00	0,345	17.283,87	1,444	24.957.908	22.414.611	20.173.150	4.784.759
PA-CH.1 (97)	SUP CH-1	LOS ROSALES	RES	AD de PPO	AD de PR	91.272,00	0,362	33.040,000	1,538	50.815.520	40.799.840	36.719.856	14.095.664
PA-CH.2 (97)	SUP CH-2	EL RETIRO POL. NORTE	RES	AD de PPO	AD de JC	162.604,00	0,362	58.862,65	1,538	90.530.753	72.686.225	65.417.602	25.113.150
PA-CH.2 (97)	SUP CH-2	EL RETIRO POL. SUR	RES	AD de PPO	AD de PR	215.096,00	0,362	77.865,000	1,538	119.756.370	96.150.871	86.535.784	33.220.586
PA-CH.3 (97)	SUP CH-3	CUARTÓN	RES	AD de PPO	AD de JC	179.417,00	0,362	64.946,95	1,538	99.891.491	80.201.867	72.181.680	27.709.811
PA-CH.4 (97)	SUP CH-4	ESPEÑUELAS	RES	AD de PPO	AD de PR	147.050,00	0,361	53.039,670	1,538	81.575.012	65.735.373	59.160.036	22.414.977
PA-CH.5 (97)	SUP CH-5	PIZARRILLO POL. ESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	164.199,93	0,351	57.632,210	1,538	88.638.339	73.399.628	66.059.665	22.576.674
PA-CH.5 (97)	SUP CH-5	PIZARRILLO POL. OESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	113.808,76	0,378	43.006,95	1,538	66.144.683	50.874.081	45.786.673	20.359.010
PA-CH.6 (97)	SUP CH-6	ATALAYA	RES	AP de PPO	Presentación de BYE	78.602,00	0,362	28.453,924	1,538	43.762.135	35.136.175	31.622.558	12.139.577
PA-CH.7 (97)	SUP CH-7	LOS PAREDONES UE-1	RES	AD de PPO	AD de PR	32.655,80	0,256	8.346,580	1,538	12.837.040	14.597.592	13.137.833	(300.793)
PA-CH.7 (97)	SUP CH-7	LOS PAREDONES UE-2	RES	AD de PPO	AD de PR	31.727,08	0,362	11.485,20	1,538	17.664.242	14.182.441	12.764.197	4.900.045
PA-CH.10 (97)	SUP CH-10	DOS HERMANAS	RES	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	105.241,00	0,325	34.203,325	1,385	47.371.605	47.044.175	42.339.757	5.031.848
PAM-G.3 (97)	SUP G-1	HUERTA DEL CORREO	IND	AD de PPO	AD de PR	152.050,00	0,535	81.344,340	1,045	85.004.835	67.968.442	61.171.598	23.833.238
PA-G.9 (T)	SUP G-2	HAZA DELA CRUZ	IND	AI de PPO	No iniciado	294.426,30	0,535	157.518,090	1,045	164.606.404	131.612.606	118.451.346	46.155.058
PA-G.7 (97)	SUP G-3	EL HIGUERAL	RES	AD de PPO	AD de PR	92.987,00	0,530	49.273,000	1,210	59.620.330	41.557.528	37.401.775	22.218.555
PA-G.6 (97)	SUP G-4	ORDONEZ	IND	AD de PPO	AD de PR	166.500,00	0,500	83.250,000	1,045	86.996.250	74.427.790	66.985.011	20.011.239
PA-G.5 (97)	SUP G-6	HAZA ANGOSTA	IND	AD de PPO	AD de PR	41.163,00	0,620	25.521,060	1,045	26.669.508	18.400.427	16.580.385	10.109.123
PA-G.2 (97)	SUP G-7	COMERCIAL VILA ROSA	COM	AD de PPO	AD de PR	72.223,00	0,235	17.000,000	1,872	31.824.000	32.284.675	29.056.207	2.767.793
PAM-G.5 (T)	SUP G-8	VILLA ROSA I	IND	AI de PPO	No iniciado	25.562,00	0,500	12.781,00	1,045	13.356.145	11.426.566	10.283.909	3.072.236
PA-LE.12 (97)	SUP LE-1	MIRAFLORES I	RES	AD de PPO	AD de PR	196.935,00	0,084	16.534,140	4,554	75.296.474	87.987.953	79.189.157	(3.892.684)
PA-LE.13 (97)	SUP LE-2	SAN ANTON	RES	AD de PPO	AD de PR	199.600,00	0,110	21.956,000	3,478	76.362.968	89.223.946	80.301.551	(3.936.583)

AREA DE REPARTO REGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2010 (SUP PGOU-97)

CODIGO PGOU 2010	CODIGO PGOU-97	DENOMINACIÓN	USO	ESTADO PLANEAMIENTO	ESTADO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	le m ² /m ² s	TECHO m ²	Cp	A. REAL PGOU-97 u.u.a.	A TIPO u.u.a.	A.S.A u.u.a.	EXCESOS u.u.a.s.
PA-LE.14 (97)	SUP LE-3	MIRAFLORES II	RES	AD de PPO	AD de PR	60.068,00	0.154	9.250,000	2,493	23.080,250	26.851,222	24.186,100	(1.105,850)
PA-LE.15 (97)	SUP LE-4	MIRAFLORES III	RES	AD de PPO	AD de PR	95.250,00	0.230	21.908,000	2,493	54.616,644	42.578,060	38.320,254	16.296,390
PA-LE.16 (97)	SUP LE-5	COLINAS DEL LIMONAR	RES	AD de PPO	AD de PR	616.989,02	0.190	117.219,00	2,368	277.574,591	275.802,580	248.222,322	29.352,269
PAM-LE.4 (97)	SUP LE-6	HACIENDA PARDES	RES	AD de PPO	AD de PR	172.182,51	0.180	30.956,24	2,550	78.938,412	76.967,951	69.271,156	9.667,256
PA-LE.18 (97)	SUP LE-7	HACIENDA CLAVERO	RES	AD de PPO	AD de PR	184.711,20	0.240	44.330,690	1,875	83.120,043	82.568,447	74.311,603	8.808,441
PAM-LE.6 (97)	SUP LE-8	LAGARILLO	RES	AD de PPO	AD de PR	370.000,00	0.170	62.900,00	2,647	166.496,300	165.395,090	148.855,581	17.640,719
PAM-LE.7 (97)	SUP LE-10	LA PLATERA	RES	AP de PPO	AD de BYE (Pol I)	435.380,00	0.131	57.034,780	4,340	247.530,945	194.620,849	175.158,764	72.372,181
PAM-LO.6 (T)	SUP LO-1	TORRE DEL RIO	RES	AI de PPO	AI de BYE	86.963,00	0.770	66.961,51	1,000	66.961,510	38.873,657	34.986,292	31.975,218
PAM-LO.1 (97)	SUP LO-2	FINCA EL PATO POL. I	RES	AD de PPO	AD de PR	444.033,23	0.770	341.904,990	1,000	341.904,990	198.488,962	178.640,066	163.264,924
PAM-LO.2 (97)	SUP LO-2	FINCA EL PATO POL. II	RES	AD de PPO	AD de JC	42.033,23	0.770	32.365,59	1,000	32.365,587	18.789,432	16.910,489	15.455,098
PA-PD.8 (97)	SUP PD-1	TASSARA-ALEMÁN	RES	AD de PPO	AD de JC	98.620,00	0.176	17.357,12	2,551	44.278,013	44.084,497	39.676,047	4.601,966
PA-PD.9 (T)	SUP PD-2	MORALES	RES	AI de PPO	Iniciado	303.513,69	0.176	53.418,409	2,551	136.270,362	135.674,795	122.107,315	14.163,047
PA-PT.8 (97)	SUP PT-2	CAÑAVERAL	RES	AD de PPO	AD de PR	524.614,89	0.350	183.615,270	1,287	236.312,852	234.510,073	211.059,065	25.253,787
PA-PT.13 (97)	SUP PT-3	CORTIJO CABELLO	RES	AD de PPO	AD de PR	76.773,00	0.582	44.684,000	0,774	34.585,416	34.318,587	30.886,728	3.698,688
PAM-R.1 (97)	SUP R-1	VIRREINAS	RES	AD de PPO	AD de PR	464.380,00	0.581	269.882,000	0,760	205.110,320	207.584,248	186.825,823	18.284,496
PA-R.5 (97)	SUP R-2	NTRA. SRA. DE FÁTIMA	RES	AD de PPO	AD de PR	125.165,00	0.300	37.549,000	1,530	57.449,970	55.950,477	50.355,429	7.094,541
PA-PT.4 (97)	SUP T-1	HACIENDA CABELLO	RES	AD de PPO	AD de JC	146.400,00	0.650	95.160,00	1,097	104.390,520	65.442,814	58.898,533	45.491,987
PAM-T.7 (97)	SUP T-2	TORRE ATALAYA	RES	AD de PPO	AD de PR	305.354,00	0.650	198.480,000	1,000	198.480,000	136.497,439	122.847,695	75.632,305
PA-T.3 (97)	SUP T-3/T-4	CAÑADA DE LOS CARDOS I	RES	AD de PPO	AD de PR	404.796,00	0.650	263.117,000	1,097	288.639,349	180.949,381	162.854,443	125.784,906
PA-T.5 (97)	SUP T-5	EL CONSUL UE-I	RES	AD de PPO	AD de PR	77.641,00	0.589	45.710,000	1,000	45.710,000	34.706,595	31.235,936	14.474,064
PA-T.5 (97)	SUP T-5	EL CONSUL UE-II	RES	AD de PPO	AD de PR	77.308,00	0.812	62.754,000	1,000	62.754,000	34.557,739	31.101,966	31.652,034
PAM-T.1 (97)	SUP T-6	MORILLAS	RES	AD de PPO	AD de PR	253.831,00	0.875	221.927,000	1,000	221.927,000	113.376,546	102.038,891	119.888,108
PAM-T.2 (97)	SUP T-7	BIZCOCHERO-CAPITAN	RES	AD de PPO	AD de PR	421.510,00	0.875	388.821,000	0,600	221.292,600	188.420,769	169.578,692	51.713,908
PAM-T.3 (97)	SUP T-8	UNIVERSIDAD UE-1	RES	AD de PPO	AD de JC	191.496,00	0.600	114.897,60	2,567	294.942,139	85.601,346	77.041,212	217.900,928
PAM-T.3 (97)	SUP T-8	UNIVERSIDAD UE-2	RES	AD de PPO	AD de PR	273.505,32	0.554	151.410,000	2,567	388.669,470	122.260,641	110.034,576	278.634,893
PA-T.6 (97)	SUP T-9	TRÉVENEZ	IND	AD de PPO	AD de PR	522.650,00	0.529	276.476,000	1,000	276.476,000	233.631,740	210.268,566	66.207,434
PA-T.2 (97)	SUP T-10 E	BUENAVISTA ESTE	RES	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	272.420,00	0.500	136.210,000	1,000	136.210,000	121.775,488	109.597,939	0,000
PA-T.1 (97)	SUP T-10 O	BUENAVISTA OESTE	IND	AD MOD ELEMENTOS	No iniciado	564.078,00	0.535	301.782,000	1,070	322.906,740	252.150,626	226.935,563	0,000
PA-PT.5 (97)	SUP T-12	SOLIVA ESTE	RES	AD de PPO	AD de PR	325.031,63	0.527	171.196,195	1,097	187.802,226	145.293,610	130.764,249	57.037,977
TOTAL SECTORES						13.036.194,36				7.436.888,55	5.827.358,21	5.244.622,39	2.069.682,926
TOTAL SISTEMAS GENERALES						3.600.628,21							
TOTAL						16.636.822,57			A _{medio}	0,45	m ² /m ² s del uso característico		

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO DEL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2010 (SUP
PGOU-97)**

La presente tabla refleja las superficies de S.G. del Planeamiento Anterior que se mantienen adscritos al Área de Reparto del Régimen Transitorio del SUP del PGOU-97, pudiendo constituir parte o la totalidad de los ámbitos referenciados en los planos de gestión, en función del grado de obtención de los suelos, proporciones de terrenos de titularidad pública o los criterios adoptados para su ejecución práctica. Por tratarse de condiciones derivadas del planeamiento anterior (PGOU-97) para su adecuada interpretación en casos de imprecisión prevalecerán los criterios establecidos en dicho planeamiento y en el proceso de su gestión posterior.

SISTEMA GENERAL		SUPERFICIE ADSCRITA AL AR-RT DEL PGOU 2008 (SUP-97)			
		Total	Verde	Equipamiento	Viario
SG-BM.3	Cortijo Santa Tecla	30.771,40	30.771,40		
SG-CA.1	Prolongación C/ Sarajevo	13.016,50			13.016,50
SG-CA.6	Pilar del Prado	33.052,81	33.052,81		
SG-G.2	Auditorio Municipal	188.008,07		188.008,07	
SG-LE.2	Parque Monte San Antón	48.136,30	48.136,30		
SG-LE.3	Morlaco	2.047,35	2.047,35		
SG-LE.7	Ronda Este SUP-LE2 San Francisco	8.118,49	8.118,49		
SG-LO.1	Martín Carpena	114.271,52		114.271,52	
SG-LO.2	Ciudad Deportiva otros usos	62.456,21		62.456,21	
SG-LO.3	Nuevo acceso Puerto	135.901,00			135.901,00
SG-LO.4	Playa Térmica	31.013,00	31.013,00		
SG-P.1	Educativo Ronda Intermedia	24.468,86		24.468,86	
SG-PD.1	Parque La Concepción	210.085,65	210.085,65		
SG-PD.2	Parque La Concepción	140.230,68	140.230,68		
SG-PD.3	Monte Dorado acceso Ronda	29.994,04			29.994,04
SG-PT.1	Orozco-Chaparral	161.871,00	161.871,00		
SG-PT.2	Vial Laguna la Barrera	12.749,42			12.749,42
SG-R.1	Parque Las Virreinas	217.837,59	217.837,59		
SG-R.3	Parque Norte	109.751,46	109.751,46		
SG-T.10	Acceso Hiper Ronda Buenavista	48.778,29			48.778,29
SG-T.11	Acceso CTM	0,00			
SG-T.13	Borde Hiper Ronda Buenavista	133.150,00	133.150,00		
SG-T.15	Campus Universitario Teatinos	902.237,42		902.237,42	
SG-T.16	Campus Universitario Teatinos	41.727,90		41.727,90	
SG-T.17	Parque La Píndola	233.573,62	233.573,62		
SG-T.18	Avenida Valle Inclán	13.579,53			13.579,53
SG-T.19	Palacio Exposiciones Recinto Ferial	531.272,09		531.272,09	
SG-T.2	Teatinos Morillas	21.326,37	21.326,37		
SG-T.3	Cortijo Teatinos	2.714,70			2.714,70
SG-T.4	Teatinos 3 delante Palacio Justicia	53.811,58		53.811,58	
SG-T.5	Teatinos 2 Bulevar	8.713,76	8.713,76		
SG-T.7	Ampliación Ctra. Cártam Tarajal	35.961,60			35.961,60
TOTAL		3.600.628,21	1.389.679,48	1.918.253,65	292.695,08

TÍTULO XVIII. REGISTROS PÚBLICOS.

CAPÍTULO PRIMERO. 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.

CAPÍTULO SEGUNDO. 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.

CAPÍTULO TERCERO. 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.

CAPÍTULO CUARTO. 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.

CAPÍTULO QUINTO. 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.