

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

I. NORMAS URBANÍSTICAS: DISPOSICIONES GENERALES

- TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.
- TITULO II. LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACION DEL PLAN GENERAL.
- TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.
- TITULO IV. LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA.
- TITULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO.
- TITULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS.
- TITULO VII. NORMAS DE URBANIZACION.
- TITULO VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIO- AMBIENTAL.
- TITULO IX. PROTECCION DEL MEDIO NATURAL Y URBANO.
- TITULO X. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO. ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

II. NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZAS

- TITULO XI. REGIMEN DEL SUELO URBANO.
 - TITULO XII. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.
 - TITULO XIII. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.
 - TITULO XIV. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
 - TÍTULO XV. VIGENCIA DEL ANTERIOR PLANEAMIENTO. RÉGIMEN TRANSITORIO.
- DISPOSICIONES FINALES.

INDICE

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

II. NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZAS

TITULO XI. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª. El suelo urbano consolidado.

Sección 2ª. El suelo urbano no consolidado.

TITULO XII. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Sección 1ª. Condiciones de parcela.

Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección 6ª. Condiciones generales de las instalaciones y de la accesibilidad contra incendios.

Sección 7ª. Condiciones específicas de la edificación de uso residencial.

Sección 8ª. Condiciones específicas de la edificación de uso productivo.

Sección 9ª. Condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento.

Sección 10ª. Condiciones específicas de la edificación en altura.

CAPÍTULO TERCERO. EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Sección 1ª. Nivel de "Protección Integral".

Sección 2ª. Niveles de "Protección Arquitectónica (grados I y II)".

Sección 3ª. Nivel de "Protección de Conjunto".

- CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.
- CAPÍTULO QUINTO. ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).
- CAPÍTULO SEXTO. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA).
- CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).
- CAPÍTULO OCTAVO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).
- CAPÍTULO NOVENO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).
- CAPÍTULO DÉCIMO. ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR (CTP)
- CAPÍTULO UNDÉCIMO. ZONA DE USO PRODUCTIVO.
- CAPÍTULO DUODÉCIMO. ZONA COMERCIAL.
- CAPÍTULO DECIMOTERCERO. ZONA DE EQUIPAMIENTO.
- CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA HOTELERA.

TÍTULO XIII. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

- CAPÍTULO PRIMERO. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO.
- CAPÍTULO SEGUNDO. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

TÍTULO XIV. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Sección 2ª. Usos y actividades sin la consideración de actuaciones de interés público.

Sección 3ª. Actuaciones de interés público.

- CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ÁREAS DE INTERÉS TERRITORIAL.

Sección 1ª. Ámbitos serranos de interés ambiental.

Sección 2ª. Los Montes de Málaga.

Sección 3ª. Regadíos del Guadalhorce.

Sección 4ª. Áreas de transición.

CAPÍTULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ZONAS DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU.

Sección 1ª. Sierra de Churriana.

Sección 2ª. Suelo de Vega. Llanuras de inundación.

Sección 3ª. Áreas de Sensibilidad Paisajística.

TÍTULO XV. VIGENCIA DEL ANTERIOR PLANEAMIENTO. RÉGIMEN TRANSITORIO.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN.

Sección 1ª. Condiciones generales.

Sección 2ª. Planeamiento cuya ordenación se respeta.

Sección 3ª. Planeamiento cuya ordenación se modifica.

Sección 4ª. Planeamiento en trámite.

CAPÍTULO TERCERO. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.

CAPÍTULO CUARTO. EDIFICACIONES EXISTENTES.

DISPOSICIONES FINALES:

- Disposiciones Adicionales.
- Disposiciones Transitorias.
- Disposición Derogatoria.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.**Artículo 11.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.**

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
2. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
3. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se remite a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.

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

Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento aprobado (PA) son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, así como su gestión y los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado (PAM) son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, incorporando una serie de modificaciones recogidas en las correspondientes fichas anexas.

4. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
5. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
6. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales funcionales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

7. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
8. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
9. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
10. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
11. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación y adecuada relación con el transporte público.
12. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
13. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
14. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los ámbitos reducidos del suelo urbano no consolidado que precisan de Estudio de Detalle para completar o adaptar algunas determinaciones establecidas por el PGOU, Planes Parciales o Especiales (ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, fijar o reajustar alineaciones y rasantes de cualquier viario).
15. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
16. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 11.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación Estructural (P.1) y en el P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" de los de Ordenación General (P.2) con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

Artículo 11.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como tales por estar urbanizados o tener la condición de solares, y no quedar adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El desarrollo de dichos suelos se efectuará por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (ORDENANZAS).

3. Tienen igualmente el carácter de suelo urbano consolidado aquellos suelos clasificados como suelo urbano dentro de áreas de planeamiento remitido o urbanizable por el PGOU/97 o PGOU/83 que tenga aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.
4. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 “Clasificación del suelo” y P.1.2 “Categorías del suelo”.

Artículo 11.1.4. División en Zonas de Ordenanzas.

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

Artículo 11.1.5. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo.

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

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83:

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA

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

ZONA CAMPANILLAS

- PA-CA.1 (83)MED SANTA ROSALIA
- PA-CA.2 (83) PP SUP-CA.6 SANTA ROSALIA
- PA-CA.3 (83)MPP SUP-CA.7 PARQUE TECNOLOGICO
- PA-CA.4 (83) PERI FINCA ACAYA
- PA-CA.5 (83) PP SUP-CA.4 ROQUERO
- PA-CA.6 (83) ED FINCA ROQUERO
- PA-CA.7 (83)MPERI LAS CASTAÑETAS
- GA-CA.8 (83) PU HUERTECILLAS MAÑAS
- PA-CA.9 (83) PERI HACIENDA SEGOVIA
- PA-CA.10 (83) ED LA HUERTA
- PA-CA.11 (83) PP SUP-CA.1 CARMONA II
- PA-CA.12 (83) PERI UA-CA.5 TRAPERA
- PA-CA.13 (83) PERI UA-CA.2 EL PILAR

ZONA DE CHURRIANA

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

ZONA DE GUADALHORCE

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

ZONA DE LITORAL ESTE

- PA-LE.1 (83) PERI CONDE DE UREÑA Nº 75
- PA-LE.2 (83) ED C/ CUEVA DE MENGA
- PA-LE.3 (83) ED C/ TRANSFORMADOR
- PA-LE.4 (83) ED C/ PINASTER
- PA-LE.5 (83) ED C/ PINARES DE SAN ANTON
- PA-LE.6 (83) ED C/ DRAGO
- PA-LE.7 (83) ED MIRAFLORES DEL PALO
- PA-LE.8 (83) PERI CARRETERA DE OLIAS
- PA-LE.10 (83) ED FINCA SAN ISIDRO
- PA-LE.11 (83) ED C/ AMADOR DE LOS RIOS
- PA-LE.12 (83) ED C/ ARCANGELES
- PA-LE.13 (83) ED PEDREGALEJO ALTO
- PA-LE.14 (83)M PERI UA-LE.7 LA VIÑA
- PA-LE.15 (83) ED EL CARMEN
- PA-LE.16 (83) ED MAYORAZGO
- PA-LE.17 (83) ED FINCA SANTA PAULA
- PA-LE.18 (83) ED MONTE MIRAMAR
- PA-LE.19 (83) ED UA-LE.12 SANTA CATALINA
- PA-LE.20 (83) PERI LAS PALMERAS RT-LE.2
- PA-LE.21 (83) PERI LA VAGUADA UA-LE.3 Y UA-LE.4
- PA-LE.22 (83) ED LA VAGUADA
- PA-LE.23 (83)M ED C/ DONDE DE UREÑA (ALTA)
- PA-LE.24 (83)M ED ARROYO LA MANIA

ZONA DE LITORAL ESTE

- PA-LE.25 (83) ED URBANIZACIÓN MAYORAZGO
- PA-LE.26 (83) ED UA-LE.1 BARCENILLAS
- PA-LE.27 (83) ED UA-LE.13 VILLA JARABA
- PA-LE.28 (83) ED CAÑADA DE LOS INGLESES
- PA-LE.29 (83) PERI MANZANA DE LA MALAGUETA
- PA-LE.30 (83) PERI DON ZENON

ZONA DE LITORAL OESTE

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

ZONA DE PROLONGACIÓN

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

ZONA DE PEDRIZAS

- PA-PD.2 (83) C/ BENITO MENNI
- PA-PD.3 (83) ED UA-PD.6 VIVEROS
- PA-PD.4 (83) PERI CIUDAD JARDIN
- PA-PD.5 (83) PERI JARDIN DE MÁLAGA RT-PD.5 JARDIN DE MALAGA
- PA-PD.6 (83) PERI UA-PD.3 CASINES
- PA-PD.7 (83) ED UA-PD.1 LOS AGUACATES

ZONA DE PEDRIZAS

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

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

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

ZONA DE ROSALEDA

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

ZONA DE TEATINOS

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

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97

ZONA BAHÍA DE MÁLAGA:

PA-BM.2 (97)	SUP-BM.2 MONSALVEZ
PA-BM.3 (97)	SUP-BM.3 WITTEMBERG
PA-BM.4 (97)	SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 1
PA-BM.5 (97)	SUNP-BM.3 CENTRO INTEG. SERV. TURÍST. SECTOR 2

ZONA CAMPANILLAS

PA-CA.1 (97)	SUP-CA.3 MAQUEDA
PA-CA.3 (97)	SUP-CA.4 HACIENDA SEGOVIA
PA-CA.5 (97)	SUNP-CA.4 AMPLIACION SUR PTA
PA-CA.6 (97)	SUP-CA.7 OLIVEROS

ZONA CHURRIANA

PA-CH.1 (97)	SUP-CH.1 LOS ROSALES
PA-CH.4 (97)	SUP-CH.4 LAS ESPEÑUELAS
PA-CH.7 (97)	SUP-CH.7 LOS PAREDONES UE-1
PA-CH.8 (97)	PERI-CH.1 LOS MANANTIALES
GA-CH.10 (97)	UE-CH.2.B SAN JUAN II

ZONA GUADALHORCE

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

ZONA LITORAL ESTE

PA-LE.3 (97)	ED-LE.9 MARENGO
PA-LE.4 (97)	ED-LE.10 CALLEJON DOMINGO
PA-LE.5 (97)	ED-LE.12 QUITAPENAS
PA-LE.11 (97)	PERI-LE.8 APERTURA C/ MIRAFLORES DEL PALO
PA-LE.13 (97)	SUP-LE.2 SAN ANTÓN
PA-LE.15 (97)	SUP-LE.4 MIRAFLORES III
PA-LE.17 (97)	ED SAWA MARTINEZ, 35
PA-LE.18 (97)	SUP-LE.7 HACIENDA CLAVERO
PA-LE.20 (97)	ED PARCELA IND. C/ POTOSI Y C/ ALGARROBO
PA-LE.23 (97)	PERI FALDA DEL SEMINARIO

ZONA LITORAL OESTE

PA-LO.1 (97)	ED-LO.1 AVDA. SOR TERESA PRAT
PA-LO.2 (97)	ED-LO.2 C/ RAVEL
PA-LO.3 (97)	ED-LO.3 C/ LA CARAMBA
PA-LO.4 (97)	ED-LO.5 C/ VIÑA DEL MAR I
PA-LO.6 (97)	ED-LO.7 C/ GUINDALETA
PA-LO.7 (97)	ED-LO.9/11 CARRIL DE LA CHUPA
PA-LO.8 (97)	ED-LO.10 C/ OMAR
PA-LO.9 (97)	PERI-LO.2 C/ ORFILA
PA-LO.11 (97)	PERI-LO.8 LA PRINCESA
PA-LO.12 (97)	PERI-LO.15 AVDA. DE EUROPA
GA-LO.16 (97)	UE-LO.18 LOPEZ PINTO
GA-LO.24 (97)	UE-LO.1 OXIDO ROJO I
GA-LO.25 (97)	UE-LO.13 CAÑADA DEL TESORO I

ZONA PROLONGACIÓN

PA-P.1 (97)	ED-P.1 PASILLO MATADERO
PA-P.6 (97)	ED-P.6 C/ CORREGIDOR PEREZ DE PEREDA
PA-P.7 (97)	ED-P.7 C/ VIRGEN DE LAS FLORES
PA-P.8 (97)	ED-P.8 C/ CARLOS BARRAL
PA-P.9 (97)	ED-P.9 C/ CUARTELES
PA-P.10 (97)	ED-P.10 C/ ESLAVA
PA-P.12 (97)	PERI-P.2 AVDA. DE LA AURORA
PA-P.13 (97)	PEPRI PERCHEL SUR
PA-P.15 (97)	PERI-P.8 C/ HEROE DE SOSTOA
PA-P.17 (97)	PE CARRANQUE

ZONA PEDRIZAS

PA-PD.1 (97)	ED-PD.1 ACEQUIA DE SAN TELMO
PA-PD.2 (97)	ED-PD.2 AVDA. DE PATROCINIO
PA-PD.3 (97)	ED-PD.3 PASTOR DE FILIDA
PA-PD.4 (97)	ED-PD.4 PLAZA DE SAN MIGUEL
PA-PD.5 (97)	ED-PD.5 SAN MIGUEL I

ZONA PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.2 (97)	PERI-PT.2 ATABAL ESTE
PA-PT.3 (97)	SUP-PT.3 CORTIJO CABELLO
PA-PT.8 (97)	SUP-PT.2 CAÑAVERAL
PA-PT.10 (97)	PERI-PT.4 LOS ALMENDROS

ZONA ROSALEDA

PA-R.3 (97)	ED-R.1 ARROYO DE LOS ANGELES
PA-R.4 (97)	PERI-R.4 C/ JABONEROS
PA-R.5 (97)	SUP-R.2 NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA
PA-R.6 (97)	PERI SAN ALBERTO

ZONA TEATINOS

PA-T.3 (97)	SUP-T.3/T.4 CAÑADA DE LOS CARDOS I/II
PA-T.4 (97)	PERI-T.2 CERÁMICA LA LÁGUNA
PA-T.5 (97)	SUP-T.5 EL CÓNSUL
PA-T.6 (97)	SUP-T.9 TREVENEZ
PA-T.9 (97)	ED LOS MOLINOS

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado en Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:
- a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, teniendo pues las fichas exclusivo carácter informativo.
 - b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo.
 - c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.
 - d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.
 - e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas.

Artículo 11.1.6. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
 - a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, a unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiere a el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (P.1): P.1.1 “Clasificación del suelo” y P.1.2 “Categorías del suelo”, diferenciado:
- 2.1. Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).
- 2.2. Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R).

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

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

- SUNC O BM.1 EL OLIVAR
SUNC O BM.2 CALLE ACEITUNO
SUNC-O-BM.3 GOLF

ZONA DE CAMPANILLAS

- SUNC-O-CA.1 CLAVICORDIO
SUNC-O-CA.2 BOMBARDINO
SUNC-O-CA.3 MIRANDA
SUNC-O-CA.4 VERDI
SUNC-O-CA.5 CAMINO DE ROJAS

ZONA DE CAMPANILLAS

- SUNC-O-CA.6 CAMINO DE LIRIA
- SUNC-O-CA.8 LOS MANCERAS
- SUNC-O-CA.9 SANTA AGUEDA-SERRANITO
- SUNC-O-CA.10 SANTA AGUEDA-ABEDUL
- SUNC-O-CA.11 CAMINO DE SANTA AGUEDA
- SUNC-O-CA.12 RUIZ Y MAIQUEZ
- SUNC-O-CA.13 PARROQUIA DEL CARMEN
- SUNC-O-CA.14 VÁZQUEZ II
- SUNC-O-CA.15 CAMINO LOS MARTÍNEZ
- SUNC-O-CA.16 CRISTOBALINA FERNÁNDEZ
- SUNC-O-CA.18 CASILLAS LA BODEGA
- SUNC-O-CA.19 EL RAYO SUR
- SUNC-O-CA.20 EL RAYO NORTE
- SUNC-O-CA.21 EL RAYO ESTE
- SUNC-O-CA.27 CORTIJO JURADO

ZONA DE CHURRIANA

- SUNC-O-CH.4 GERALD BRENNAN

ZONA DE GUADALHORCE

- SUNC-O-G.2 LOMA SAN JULIÁN
- SUNC-O-G.6 CARRIL GUETARA
- SUNC-O-G.7 PASAJE VILLAROSA
- SUNC-O-G.11 AVDA. WASHINGTON OESTE
- SUNC-O-G.13 CALLE CANADÁ
- SUNC-O-G.14 CALLE LA OROTAVA
- SUNC-O-G.16 VERACRUZ OESTE 1
- SUNC-O-G.17 VERACRUZ OESTE 2
- SUNC-O-G.18 VERACRUZ OESTE 3
- SUNC-O-G.19 VERACRUZ OESTE 4
- SUNC-O-G.20 VERACRUZ OESTE 5
- SUNC-O-G.21 VERACRUZ OESTE 6
- SUNC-O-G.22 VERACRUZ OESTE 7
- SUNC-O-G.23 VERACRUZ OESTE 8
- SUNC-O-G.24 AEROPUERTO 1
- SUNC-O-G.25 AEROPUERTO 2
- SUNC-O-G.26 AEROPUERTO 3
- SUNC-O-G.27 PROLONGACIÓN BENAHAVIS 1
- SUNC-O-G.28 CALLE FLAUTA MÁGICA

ZONA DE LITORAL ESTE

SUNC-O-LE.1	LAS ESCLAVAS
SUNC-O-LE.2	ARROYO PILONES
SUNC-O-LE.3	CALLE HALESPENSIS
SUNC-O-LE.5	PROLONGACION CALLE CHILE

ZONA DE LITORAL OESTE

SUNC-O-LO.2	VILLANUEVA DEL ROSARIO
SUNC-O-LO.9	MÁLAGA WAGEN
SUNC-O-LO.13	HÉROE DE SOSTOA 140
SUNC-O-LO.14	JUAN XXIII Nº 2
SUNC-O-LO.15	HÉROE DE SOSTOA 36-40
SUNC-O-LO.17	REPSOL

ZONA DE PROLONGACIÓN

SUNC-O-P.4	CALLE NEHEMIAS
SUNC-O-P.5	CALLE JUAN GRIS II
SUNC-O-P.6	CALLE JUAN DE ROBLES II
SUNC-O-P.7	CALLE ALONSO DE CÁRDENAS
SUNC-O-P.8	CALLE FRANCISCO DE LEIVA
SUNC-O-P.9	CALLE DE JUAN DE ROBLES I
SUNC-O-P.10	CALLE POZO

ZONA DE PEDRIZAS

SUNC-O-PD.1	NTRA. SRA. DE LA VICTORIA
SUNC-O-PD.2	CUESTA DE TASSARA
SUNC-O-PD.4	GANDALÍN
SUNC-O-PD.6	CALLEJÓN DEL SANATORIO
SUNC-O-PD.7	CALLE ALTEA Y ALCUBILLAS
SUNC-O-PD.9	MARQUÉS DE PANIEGA
SUNC-O-PD.10	EMILIO THUILLER
SUNC-O-PD.11	CALLE LIBERIA

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUNC-O-PT.2	MONTE SALINAS
SUNC-O-PT.3	ASTEROIDE
SUNC-O-PT.5	ESCRITORA MATILDE DEL NIDO

ZONA DE ROSALIDA

SUNC-O-R.1	DOCTOR MARAÑÓN
SUNC-O-R.8	BRESCA
SUNC-O-R.9	PARQUE SUÁREZ

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

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

1. Los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Remitido son los ámbitos territoriales de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.
2. Estos ámbitos territoriales (ámbitos concretos o áreas de reforma interior) precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada (Planes Especiales o Estudios de detalle). El régimen del planeamiento de desarrollo remitido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada ámbito o área de reforma interior de conformidad con las previsiones de estas Normas.
3. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-R) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” y en el P.2.7 “Alineaciones y Alturas (y rasantes)]] y son:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO:

SECTORES: A Desarrollar mediante Planes Parciales

ZONA DE CAMPANILLAS

SUNC-R-CA.22 PROVERBIO

SUNC-R-CA.24 ZAMBULLÓN

SUNC-R-CA.25 ORTEGA Y GASSET

SUNC-R-CA.26 VALLEJO

ZONA DE CHURRIANA

SUNC-R-CH.5 EL ALBARICOCAL

ZONA DE GUADALHORCE

SUNC-R-G.1 NUDO AEROPUERTO

ZONA DE LITORAL ESTE

SUNC-R-LE.7 LA MOSCA SUR

SUNC-R-LE.8 CAMINO NUEVO

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUNC-R-PT.1 CASAS NUEVAS

SUNC-R-PT.4 EL CORTIJILLO

ZONA DE TEATINOS

SUNC-R-T.1 CORTIJO MERINO

AREAS DE REFORMA INTERIOR: A desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior

ZONA CENTRO

SUNC-R-C.1 MARISTAS

ZONA DE CAMPANILLAS

SUNC-R-CA.7 PLÁCIDO FERNANDEZ VIAGAS

SUNC-R-CA.17 CARRIL LA BODEGA

SUNC-R-CA.23 PILAR DEL PRADO

ZONA DE CHURRIANA

SUNC-R-CH.1 LA CÓNsula I

SUNC-R-CH.2 LA CÓNsula II

SUNC-R-CH.3 SIERRA DE CHURRIANA

ZONA DE GUADALHORCE

SUNC-R-G.3 CARRIL DE MONTAÑEZ

SUNC-R-G.4 CALLE JULIO CAMBA

SUNC-R-G.5 EMILIO SALGARI

SUNC-R-G.8 SAN CARLOS DEL VISO

SUNC-R-G.9 CALLE TABOR

SUNC-R-G.10 AVENIDA ORTEGA Y GASSET

SUNC-R-G.12 AVENIDA WASHINGTON ESTE

SUNC-R-G.15 VERACRUZ ESTE

ZONA DE LITORAL ESTE

SUNC-R-LE.4 CARRETERA ALMERÍA

SUNC-R-LE.6 JARAZMÍN NORTE

ZONA DE LITORAL OESTE

SUNC-R-LO.1 FERROCARRIL DEL PUERTO

SUNC-R-LO.3 GUINDOS CALLE CARTAYA

SUNC-R-LO.4 GUINDOS CALLE DIEGO DURO

SUNC-R-LO.5 AVENIDA DE LOS GUINDOS I

SUNC-R-LO.6 CAMINO DE LOS GUINDOS

SUNC-R-LO.7 CALLE CANTIMPLA

SUNC-R-LO.8 CALLE BALAZÓN

SUNC-R-LO.10 PORTILLO

SUNC-R-LO.11 TÉRMICA

SUNC-R-LO.12 NEREO

SUNC-R-LO.16 GUADALJAIRE

ZONA DE PROLONGACIÓN

SUNC-R-P.1	ALCALDE DIAZ ZAFRA
SUNC-R-P.2	CAMINO DE SAN RAFAEL
SUNC-R-P.3	EPCOS
SUNC-R-P11	ESTACIÓN DE AUTOBUSES

ZONA DE PEDRIZAS

SUNC-R-PD.3	MONTE DORADO
SUNC-R-PD.5	CALLE ZURBARÁN
SUNC-R-PD.8	OLLETAS-SAN MIGUEL
SUNC-R-PD.12	LOS GÁMEZ

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUNC-R-PT.6	EL LLANILLO
SUNC-R-PT.7	ARROYO ESPAÑA

ZONA DE ROSALEDA

SUNC-R-R.2	COLEGIO GAMARRA
SUNC R-R.3	LA CORTA
SUNC R-R.4	HOSPITAL CIVIL
SUNC R-R.5	MARTIRICOS
SUNC-R-R.6	ROSALEDA
SUNC R-R.7	FILIPINAS

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

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

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 83

ZONA DE GUADALHORCE

GA-G.15 (83) M POLIGONO INDUSTRIAL LA HUERTECILLA

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.1 (83)M PEINADO GRANDE

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97

ZONA CAMPANILLAS

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

ZONA CHURRIANA

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

ZONA GUADALHORCE

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

PA-G.3 (97) UE-G.6 VILLA ROSA II

PA-G.4 (97) UE-G.2 VILLA ROSA

PA-G.8 (97) PERI-G.6 AZUCARERA

PA-G.14 (97) ED CALETA DE VÉLEZ

ZONA LITORAL ESTE

PA-LE.1 (97) ED-LE.1 LA MINILLA

PA-LE.2 (97) ED-LE.2 SAN IGNACIO

PA-LE.6 (97) ED "LAS COCHERAS" AVDA. JUAN SEBASTIÁN
ELCANO

PA-LE.7 (97) PERI-LE.3 C/ MAR

PA-LE.9 (97) PERI-LE.6 EL CANDADO

PA-LE.10 (97) PERI-LE.11 HACIENDA MIRAMAR

PA-LE.22 (97) PERI JUAN SEBASTIAN ELCANO

ZONA LITORAL OESTE

PA-LO.5 (97) ED-LO.6 C/ VIÑA DEL MAR II
 PA-LO.10 (97) PERI-LO.3 PACIFICO
 PA-LO.13 (97) PERI-LO.11 CAMINO DE LA TERMICA II
 PA-LO.14 (97) PERI-LO.14 CAMINO DE LA TERMICA
 GA-LO.15 (97) UE-LO.16 MONCADA
 PA-LO.17 (97) PERI C/ ALCALDE JOAQUÍN ALONSO
 PA-LO.18 (97) PERI-LO.6.1 GUINDOS II.a
 PA-LO.19 (97) PERI-LO.5 GUINDOS I
 PA-LO.20 (97) PERI-LO.7 GUINDOS III
 PA-LO.21 (97) PERI-LO.4 PLAZA SAN FERMÍN
 PA-LO.22 (97) PERI-LO.12 C/ SANTA RUFINA
 PA-LO.23 (97) PERI-LO.13 C/ SAN LUCAS

ZONA PROLONGACIÓN

PA-P.2 (97) ED-P.2 C/ REBOUL
 PA-P.4 (97) ED-P.4 PASAJE ADRA
 PA-P.5 (97) ED-P.5 MAESTRO LECOUNA
 PA-P.11 (97) PERI-P.1 IGLESIA DEL CARMEN
 PA-P.14 (97) PERI-P.7 C/ VIRGEN DE LA FUENSANTA
 PA-P.16 (97) PERI LOS TILOS
 GA-P.18 (97) UE-P.7 a y b CTRA. CÁRTAMA

ZONA PEDRIZAS

PA-PD.6 (97) PERI-PD.1 PURA GUTIERREZ

ZONA PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.7 (97) PERI-PT.7 SALINAS
 PA-PT.9 (97) PERI-PT.6 CARRIL DE OROZCO
 PA-PT.11 (97) PERI-PT.1 TORREMAR-ATABAL

ZONA ROSALEDA

PA-R.1 (97) ED-R.2 PALACIO DEL CINE
 PA-R.2 (97) PERI-R.2 DEPOSITO ALCUBILLAS

ZONA TEATINOS

PA-T.7 (97) PE-T.1 AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD
 PA-T.8 (97) PE COLONIA DE SANTA INES

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado es el siguiente:
- a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.
 - b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
 - c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.
 - d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.
 - e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del PA correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
 - f) Los Ámbitos de Planeamiento aprobado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

- g) En los Ámbitos de Planeamiento aprobado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido.
- h) Se considerarán determinaciones estructurales las establecidas en el Art. 10 de la LOUA, sin perjuicio de lo estipulado en las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

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

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

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 83

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.1 (83)M PERI MERCAMÁLAGA 1

PAM-G.2 (83) PP GUADALHORCE

ZONA DE LITORAL ESTE

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

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

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

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

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

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

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

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

PAM-LE.11 (83) ED MAYORAZGO

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.1 (83)	PERI UA-LO.1 HUELIN
PAM-LO.2 (83)	PERI UA-LO.4 SAN ANDRÉS
PAM-LO.3 (83)	PERI RT-LO.5 SAN CARLOS
PAM-LO.4 (83) M	PERI MALAGA 2000
PAM-LO.5 (83)	PP SUP-LO.1 MAINAKE

ZONA DE PROLONGACIÓN

PAM-P.1 (83) M	C/ CANALES, C/ PLAZA DE TOROS VIEJA
PAM-P.2 (83)	PERI LARIOS

ZONA DE PEDRIZAS

PAM-PD.1 (83) M	SUP-PD.2 HUERTA NUEVA
PAM-PD.2 (83)	ED UA-C.19 EL EJIDO
PAM-PD.3 (83)	SUP-LE.1 OLLETAS

ZONA DE ROSALEDA

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

ZONA DE TEATINOS

PAM-T.1 (83)M	PE ESTACIÓN TERMINAL DE MERCANCIAS
PAM-T.2 (83)	PP SUP-T.7 EL ROMERAL
PAM-T.3 (83)	PERI RT-4 SANTA INES II
PAM-T.4 (83)	PP SUP-T.5 CORTIJO ALTO Pol I

ZONA CENTRO

PAM-PEPRI (83) M	PEPRI CENTRO
------------------	--------------

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97

ZONA DE GUADALHORCE

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

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.1 (97)	PERI CONDE UREÑA
---------------	------------------

ZONA DE LITORAL OESTE

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

ZONA DE PROLONGACIÓN

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

ZONA DE ROSALEDA

PAM-R.1 (97) SUP-R.1 VIRREINAS

ZONA DE TEATINOS

PAM-T.2 (97) SUP-T.7 BIZCOCHERO CAPITÁN

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

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

PAM-T.7 (97) SUP-T.2 TORRE ATALAYA

PAM-T.8 (97) PERI COMERCIAL CORTIJO ALTO

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

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

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

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

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos no consolidados que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso y no han finalizado de ejecutar el proceso urbanizador, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” y en el p.2.7 “Alineaciones y Alturas (y rasantes)]] con las siglas “PAM”

2. Son Ámbitos de Gestión y Planeamiento aprobado modificado en suelo urbano no consolidado los siguientes:

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 83

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.5 (83) PERI BAÑOS DEL CARMEN

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97

ZONA DE CAMPANILLAS

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

ZONA DE GUADALHORCE

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

PAM-G.2 (97) PERI-G.2 SAN JOSE DEL VISO

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

ZONA DE LITORAL ESTE

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

ZONA DE LITORAL OESTE

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

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

ZONA DE PROLONGACIÓN

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

3. El régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en los apartados 3 y 4 del artículo anterior.
4. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas "PAM-(T)" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.2.13, será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

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

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

ZONA DE CAMPANILLAS

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

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.1 (T) PERI-PT.2 SAN JOAQUIN

3. El planeamiento en trámite a la entrada en vigor del Plan General se ajustará en todo a las determinaciones que este Plan establezca, siendo su régimen aplicable el siguiente:
 - 3.1. Si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento, no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior.

En todo caso, se incorporarán a la aprobación definitiva las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.
 - 3.2. Si la ordenación no se respeta, los terrenos quedarán íntegramente sometidos al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

- 3.3. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas “PAM-(T)” y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.2.13, será el recogido en la Disposición Transitoria “Primera Bis” de la presente normativa.

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

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
 - 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como sistemas locales a ejecutar como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3.2.
 - 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
 - a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los ámbitos y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.
 - b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellas Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.
2. En los ámbitos de planeamiento aprobado del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

CAPITULO SEGUNDO. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

SECCION 1ª. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

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

Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
 - a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

- b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - d) La presentación de fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
 - e) El incumplimiento de deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencias, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

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

- 1. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo, a establecer por Ordenanza Municipal, que en ningún caso podrá ser superior a un año.

2. Los propietarios de solares sin edificar no incluidos en actuaciones sistemáticas, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación con inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los incluidos en los ámbitos del PAM-PEPRI Centro, PAM-R.3 (83)M «Perchel Alto», PAM-R.4 (83) «PERI "Trinidad Perchel"», PA-R.4 (97) «C/ Jaboneros» y PA-P-13 (97) «Perchel Sur»: un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.
3. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 11.2.4. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

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

4. A efectos expropiatorios la calificación por el PGOU de un ámbito como “Sistema Local” que implique la obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes.
5. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la LOUA.

SECCION 2ª. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 11.2.5. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

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

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

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

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

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

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

ZONA	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
SUNC-O-LE.2 "Arroyo Pilones"		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	DENOMINACION	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 "Gandalin"	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

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

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

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
 - a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - k) Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

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

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - c) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - e) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
 - f) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
 - g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - j) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 11.2.11, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
 - a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
 - b) Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4 de estas Normas.
6. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

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

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

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

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

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

- c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g) Que se preste fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
- a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
 - Explanación.
 - Saneamiento.
 - Encintado de aceras y base del firme de calzada
 - Cruces de calzadas de los servicios.
 - Galerías de servicios.
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
 - Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

- b) Las obras ya ejecutada, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
 6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

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

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

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

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