



Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento de
Gaucín

ADAPTACIÓN PARCIAL DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GAUCÍN A LAS DETERMINACIONES
DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA,
DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN SUS DISPOSICIONES TRANSITORIAS PRIMERA Y SEGUNDA

Memoria Justificativa

INDICE**TITULO I. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

- 0.- Equipo de Trabajo
- 1.- Objeto del Trabajo.
- 2.- Marco Jurídico.
- 3.- Alcance y contenido de la Adaptación Parcial.
- 4.- La Adaptación Parcial no podrá.
- 5.- Documentación de la Adaptación Parcial.
 - 5.1.- Memoria Justificativa
 - 5.2.- Anexo a las normas urbanísticas
 - 5.3.- Planimetría

TITULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE

- 1.- Norma Vigente.
- 2.- Conveniencia y alcance de esta Adaptación Parcial.
- 3.- Grado de desarrollo del planeamiento urbanístico.

TITULO III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

- 1.- Clasificación y categorías del suelo.
 - 1.1.- Criterios para la Clasificación y Categorización de suelo – Suelo Urbano.
 - 1.2.- Criterios para la Clasificación y Categorización de suelo – Suelo Urbanizable.
 - 1.3.- Criterios para la Clasificación y Categorización de suelo – Suelo no Urbanizable.
- 2.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- 3.- Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
 - 3.1.- Parques, jardines y espacios libres públicos. Existentes y previstos.
 - 3.2.- Equipamientos existentes y dotaciones previstas.
 - 3.3.- Infraestructuras.
 - 3.4.- Servicios municipales.
 - 3.5.- Identificación de los sistemas generales supramunicipales

- 4.- Usos, densidades y edificabilidades globales.
 - 4.1.- Usos Globales.
 - 4.2.- Densidades Globales.
 - 4.3.- Edificabilidades Globales.
- 5.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.
 - 5.1.- Coeficientes de homogenización de régimen de la vivienda libre / vivienda protegida.
- 6.- Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por valor arquitectónico, histórico o cultural.
- 7.- Previsiones generales de programación y gestión.
 - 7.1.- Descripción de los elementos de ordenación estructural a ejecutar.
- 8.- Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

TITULO IV. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

- 1.- TEXTO NORMATIVO PROPIO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL Y COMPLEMENTARIO AL EXISTENTE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

FICHAS URBANÍSTICAS**FICHAS ORDENANZAS DE CADA ZONA**

TITULO I. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

0.- EQUIPO DE TRABAJO.

Para la redacción del PGOU-AP a la LOUA de las NNSS de Gaucín, la Junta de Andalucía y la Corporación municipal del Ayuntamiento de Gaucín han elegido un equipo externo, contratado mediante el sistema de concurso.

El equipo redactor esta formado por lo siguientes profesionales:

Director del PGOU:

Manuel Jesús Medina Arrabal, arquitecto.
C/ La Cruz nº 64 de Nerja (Málaga).

Equipo técnico redactor:

Joaquín Ortega Valdivieso, ingeniero de caminos C y P.
María Piedad Medina Ortega, arquitecta
Antonio David Martín Álvarez, arquitecto técnico
Silvia López Rico, arquitecta técnica.
Miguel Salcedo López, arquitecto técnico.
Gerardo Andrés Pulido Toro, arquitecto técnico.
Katja Struppek, arquitecta

Equipo jurídico redactor:

María Piedad Ortega Valdivieso, abogado urbanista.

Han colaborado en distintos aspectos del PGOU:

Carlos Suárez Moreno, Administrativo.

Por parte del ayuntamiento de Gaucín:

Alcalde:

Pedro Godino Martín

Alcaldes Anteriores:

Francisco Ruiz Sánchez, Francisco Macías Morales

Secretaría de la Corporación:

Rosa Blanco López, Ester Módenes Merino

Arquitecto Municipal:

José Antonio Bautista Jiménez

Letrado

Ricardo Espin Cañabate

La cartografía y vuelos han sido proporcionados por:

El Servicio Cartográfico Andaluz de la Junta de Andalucía.

1.- OBJETO DEL TRABAJO.

El presente documento se trata de una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Gaucín, de la provincia de Málaga, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de:

Las previsiones de las **disposiciones transitorias primera y segunda de la LOUA**,

La regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus **artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero**, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. Disposiciones de inmediata aplicación: Régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

La **disposición adicional primera del decreto 11/2008 de 22 de enero**, para nuevos suelos calificados puedan establecerse en el marco de la Adaptación Parcial, siempre que se realice mediante MPE paralela a la Adaptación Parcial a la LOUA y sean:

Suelos de uso residencial y este destinado mayoritariamente a vivienda protegida.

Suelos de usos dotacionales.

Suelos de uso Industrial.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gaucín, aprobadas definitivamente en fecha de 13 de Junio de 1986 por la Consejería de Política Territorial e Infraestructuras; y posteriormente, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el día 17 de Julio de 1986. Posteriormente se han realizado diversas Modificaciones e Innovaciones a dicho documento primitivo.

2.- MARCO JURIDICO.

Con posterioridad a la aprobación de la NNSS municipal, el 17 de diciembre de 2002, se aprobó la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que entró en vigor el 20 de enero de 2003.

En la disposición transitoria primera de la LOUA,

En su apartado 1 establecía que

“desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de su vigencia, los Título II, III, VI y VII de esta Ley”;

En el apartado 2 de la mencionada Disposición estableciendo unas reglas de equiparación de las distintas clases y categorías de suelo previstas por la LOUA a las situaciones fácticas y de ordenación establecidas por el planeamiento general vigente, además, también señalaba que

“sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por plazo de veinte días, le corresponderá aprobar”.

Esta delimitación de suelo urbano consolidado se realizó en Julio de 1977 por encargo del Ministerio de Vivienda, redactado por el Arquitecto Salvador Moreno Peralta. Sin embargo no llegó a tener vigencia, pues no tuvo la Aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En la disposición transitoria segunda de la LOUA,

En su apartado 1 establecía que

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

- 1.- Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.*
- 2.- Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.*

El párrafo segundo de la Disposición transitoria segunda, señala entre otros el contenido estructural de las adaptaciones parciales; un límite de tiempo para adaptarse a la LOUA transcurrido el cual se imposibilitan las modificaciones; se adelanta el nacimiento del decreto 11/2008 expresando

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la **ordenación estructural**.*

*Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido **adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial**.*

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

A lo anterior hay que unir el contenido del párrafo tercero de la Disposición transitoria segunda, que señala la prevalencia de las normas supramunicipales sobrevenida a las normas municipales que habrán de reflejarse en los nuevos documentos generales y vigentes en tanto no se recojan en estos.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Respecto de la determinación del **concepto de ordenación estructural** que hace mención el párrafo segundo de la disposición transitoria segunda de la LOUA viene expresado en la propia LOUA, en su artículo 10, que establece las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, distinguiendo éstas en:

Ordenación estructural “que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio”

Ordenación pormenorizada de carácter preceptivo y de carácter potestativo

La necesidad de identificar en un Planeamiento los elementos de ordenación estructural, frente a los elementos de ordenación pormenorizada es tanto por:

La importancia que tiene esta identificación en la definición de modelo de ordenación del municipio.

La misma permite concretar la competencia para la alteración o modificación de estos elementos (innovación-modificación o innovación-revisión).

LOUA.- Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

En todos los municipios:

La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

C.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

C.2 Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

Respecto los crecimientos posibles en atención a la sostenibilidad el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. En su disposición transitoria cuarta, que regula los crecimientos en las legislaciones sobre la ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 % de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Respecto de las instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de las adaptaciones a las que hace mención la disposición transitoria segunda en su párrafo segundo, nace el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Según su Exposición de Motivos, y entre otros objetivos, “con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones, así como de regular un procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos”.

El artículo 1.a del Decreto señala el propósito concreto de adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y define este procedimiento como “la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones” de la LOUA, de tal forma que “tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley”.

Respecto de la disposición adicional primera del Decreto 11/2008 de 22 de enero, para nuevos suelos calificados puedan establecerse en el marco de la Adaptación Parcial, siempre que sean de uso residencial y este destinado mayoritariamente a vivienda protegida, sean suelos dotacionales o Industriales y se realice mediante MPE paralela a la Adaptación Parcial a la LOUA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Especificaciones relativas a la adaptación parcial y las modificaciones.

1. Las modificaciones del planeamiento general en vigor (MMPPEE) que tengan por objeto dotar al municipio de:

Suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida

Suelos dotacionales o

Suelos industriales.

Estas (Modificaciones Puntales de Elementos), ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.

En estos casos, y durante el trámite de información pública del procedimiento de modificación, según lo regulado en el artículo 32.1.2." de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por parte del Ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

Los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en el plazo máximo de dos meses.

La citada Comisión emitirá, de forma simultánea, las valoraciones relativas al documento de modificación y al de adaptación parcial que lo habilita en el plazo máximo de un mes, desde su solicitud.

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

En cuanto al alcance el decreto 11/2008, en su **artículo 3**, establece que “...La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística “.

Por tanto este será el alcance del presente documento, la contrastación de las determinaciones de la ordenación estructural de las NNSS con las contenidas en la LOUA, lo que supone en la práctica una traducción o interpretación de dichas determinaciones a la legislación urbanística vigente.

En cuanto al contenido, el documento de adaptación parcial establece, **como contenido sustantivo**, las siguientes determinaciones:

a) **La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo**, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con:

Lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en sus artículos 45, 46 y 47.

Según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, sobre Criterios para los ajustes en la clasificación del suelo.

b) **Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida**, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre con las siguientes salvedades:

De conformidad con lo dispuesto en la **disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**, la reserva de vivienda protegida no será exigible en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

Asimismo conforme a lo dispuesto por el **artículo 3.2.b del Decreto 11/2008**, la reserva de vivienda protegida tampoco será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

c) **Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público**. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) **Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación**. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) **Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal,**

Por su función o destino específico,

Por sus dimensiones o

Por su posición estratégica

Integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, **superan el ámbito de una dotación local**.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación **se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.**

d) **Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) **Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas**. A todos los efectos, **el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio**, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Normativa de las categorias del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

h) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

4.- LA ADAPTACIÓN PARCIAL NO PODRÁ.

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

5.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Como se refleja en el **Art. 6 del Decreto 11/2008** la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de, como mínimo, los siguientes documentos:

Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación.

Anexo a las normas urbanísticas

Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación.

5.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Memoria Justificativa se realizara conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

En esta **deberá incluirse un certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.**

En su caso, justificativo de **la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.**

5.2.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El Anexo a las Normas Urbanísticas constará generalmente de un documento que contendrá:

Las especificaciones y concreciones de los cambios propuestos y motivados por su adaptación a la LOUA y demás normativa que ha entrado en vigor desde la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias,

Las particularidades reflejadas en el apartado b) del artículo 6 del Decreto 11/2008, como son:

Para suelo Urbanizable no Sectorizado, se definirán:

- Los usos incompatibles
- Las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados y
- Los criterios de disposición de los Sistemas Generales.

Para suelo No Urbanizable de especial protección:

- Se incluirá normativa urbanística específica distinguiendo por categorías dichos suelos.

5.3.- PLANIMETRÍA

La planimetría integrada comprenderá, tal y como se exige en el **apartado c) del artículo 6 del Decreto 11/2008**, las siguientes determinaciones:

Planimetría integrada, como mínimo:

- Por los planos del **planeamiento vigente** y
- Por aquellos que se **proponen tras la adaptación,**

Comprensivos de las siguientes determinaciones:

1. Clasificación y categorías de **suelo urbano y urbanizable.**
2. Clasificación y categorías de **suelo no urbanizable.**
3. Ámbitos de protección.
4. Sistemas Generales.
5. Usos Globales:
 - Por zonas, en el suelo urbano, y
 - Por sectores en el suelo urbanizable.

Estas determinaciones se plasmarán en los planos siguientes:

NOTA:

Debido al método de trabajo que utilizamos, cuando elaboramos la planimetría del PGOU-AP partimos de las fotocopias de los planos de la normativa vigente y de la sobrevenida. Para poder trabajar con ella, debemos escanearla y trasladarla a Autocad. Una vez la tenemos “informatizada”, le incorporamos la normativa sobrevenida para conformar el plano adaptado.

Tendiendo en cuenta que los planos que digitalizamos provienen de una tecnología analógica más antigua y hemos de trasladarlos a un fichero vectorial mas preciso, nos lleva irremediablemente a encontrar pequeñas diferencias que hemos de interpretar.

El paso intermedio de mostrar la interpretación de las imágenes analógicas permite comprobar la correcta interpretación de dichas imágenes a los sistemas actuales más exactos. La eliminación de estos planos interpretativos limita el chequeo del correcto traslado de información.

INDICE PLANOS			
	ORDEN	NOMBRE	REFER
PLANOS DE INFORMACIÓN	IT _{SIT} -01	Situación y Foto aérea Término Municipal	
	IT _{CAT} -02	Cartografía Término Municipal	
	IT _{NS} -03.01	Calificación y Clasificación del suelo en las Vigentes NNSS (TM)	
	IT _{NS} -03.02	Calificación y Clasificación del suelo en las Vigentes NNSS (NÚCLEO URBANO)	
	IT _{NS} -03.03	Calificación y Clasificación del suelo en las Vigentes NNSS (SUS)	
	IT _{SGDH} -04	Dominio Público Hidráulico	
	IT _{PE} -05	Plan Especial de Protección del Medio Físico	
	IT _{BI} -06	Protección del Patrimonio Cultural. Elementos Catalogados	
	IT _{VP} -07	Vías Pecuarias	
	IFOTO-08	Foto Aérea Núcleo Urbano	

	ORDEN	NOMBRE	REFER
PLANOS DE INTERPRETACIÓN DE PLANEAMIENTO VIGENTE	OVT-01	Clase y Categoría Vigente en la NNSS del SNU del Término Municipal Las categorías que en su día obtuvo	Art 3.2a
	OVT-02	Clase y Categoría Vigente del SNU del Término Municipal Protecciones Provenientes del PEPMF (6/03/1987)	Art 3.2a
	OVT-03	Clase y Categoría Vigente del SNU del Término Municipal Protección de vías Pecuarias y Carreteras	Art 3.2a
	OV-01.1	Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (I) Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	OV-01.2	Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (II) Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	OV-01.3	Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (II) Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	OV-02.1	Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad en NNSS (I) Zonas de suelo urbano, Zonas en SUNC NOTA: Según las distintas Áreas de reparto El aprovechamiento tipo >> Aprovechamiento medio	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OV-02.2	Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad en NNSS (I) Sectores de SURO y SURS NOTA: Según las distintas Áreas de reparto El aprovechamiento tipo >> Aprovechamiento medio	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OV-02.3	Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad en NNSS (I) Sectores de SURO y SURS NOTA: Según las distintas Áreas de reparto El aprovechamiento tipo >> Aprovechamiento medio	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OV-03.1	Sistemas Generales en NNSS Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c
	OV-03.2	Sistemas Generales en NNSS Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c
	OV-03.3	Sistemas Generales en NNSS Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c

	ORDEN	NOMBRE	REFER
PLANOS DE ORDENACIÓN EN ADAPTACIÓN	OAT-01	<p><u>Ordenación Adaptación. Clase y Categoría del SNU en el Término Municipal - FUSIÓN NORMAS EXISTENTES.</u></p> <p>SNUEP por legislación específica. SNUEP por planificación territorial o urbanística. SNU de carácter natural o rural. SNU de Hábitat Rural Diseminado.</p> <p>NOTA (Art 4.3): Que no tengan dicha categoría cambian categoría por : Haber sido objeto de deslinde o delimitación. Hable sobrevenido planificación sectorial</p>	Art 3.2a
	OA-01.1	<p><u>Clase y Categoría del suelo en ADAPTACIÓN (I)</u></p> <p>URBANO (Consolidado y No Consolidado)</p> <p>NOTA (Art4.1y2): Que no tengan dicha categoría cambian categoría: No reunir los requisitos necesarios URBANO >> UNC. Aprobado definitivo Plan Parcial SUS >> SURO. Haber sido ejecutados SUNC ó SUS>> SU</p>	Art 3.2a
	OA-01.2	<p><u>Clase y Categoría del suelo en ADAPTACIÓN (II)</u></p> <p>URBANIZABLE (Ordenado, Sectorizado, No Sectorizado)</p> <p>NOTA (Art4.1y2): Que no tengan dicha categoría cambian categoría: No reunir los requisitos necesarios URBANO >> UNC. Aprobado definitivo Plan Parcial SUS >> SURO. Haber sido ejecutados SUNC ó SUS>> SU</p>	Art 3.2a
	OA-01.3	<p><u>Clase y Categoría del suelo en ADAPTACIÓN (II)</u></p> <p>URBANIZABLE (Ordenado, Sectorizado, No Sectorizado)</p> <p>NOTA (Art4.1y2): Que no tengan dicha categoría cambian categoría: No reunir los requisitos necesarios URBANO >> UNC. Aprobado definitivo Plan Parcial SUS >> SURO. Haber sido ejecutados SUNC ó SUS>> SU</p>	Art 3.2a
	OA-02.1	<p><u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad ADAPTACION (I)</u></p> <p>Zonas de suelo urbano, Zonas en SUNC</p> <p>NOTA: Según las distintas Áreas de reparto</p>	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OA-02.2	<p><u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad ADAPTACION (II)</u></p> <p>Sectores de SURO y SURS</p> <p>NOTA: Según las distintas Áreas de reparto</p>	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OA-02.3	<p><u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad ADAPTACION (II)</u></p> <p>Sectores de SURO y SURS</p> <p>NOTA: Según las distintas Áreas de reparto</p>	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OA-03.1	<p><u>Sistemas Generales en ADAPTACIÓN (I)</u></p> <p>Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT...) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT...) Espacios libres (5m²/h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)</p>	Art 3.2.c
	OA-03.2	<p><u>Sistemas Generales en ADAPTACIÓN (II)</u></p> <p>Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT...) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT...) Espacios libres (5m²/h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)</p>	Art 3.2.c
	OA-03.3	<p><u>Sistemas Generales en ADAPTACIÓN (II)</u></p> <p>Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT...) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT...) Espacios libres (5m²/h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)</p>	Art 3.2.c

TITULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.- NORMA VIGENTE.

Hasta la aprobación de la NNSS actualmente en vigor, el único instrumento de planeamiento y de control urbanístico existente en el Municipio de **Gaucín** era el Avance de las Normas Subsidiarias Provinciales, formalizado por la Diputación de Málaga. Norma, de carácter general, que englobaba a gran parte de los municipios colindantes, pero no analizaba la problemática social y territorial particular de cada uno de ellos. También se redactó un proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, sin embargo este documento no llegó a tener vigencia, ya que no obtuvo aprobación definitiva por parte de la comisión Provincial de Urbanismo, por lo que la redacción de unas Normas Subsidiarias Municipales se atisbaba como una solución útil, complementaria y compatible con esta figura general, a los efectos mostrados.

Actualmente y hasta ahora el municipio de Gaucín cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales como instrumento de planeamiento cuya elaboración inicial fue concluida y aprobada definitivamente por la Consejería de Política Territorial e Infraestructuras, el **13 de junio de 1986**, y fue publicado posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia el **17 de julio de 1986**.

El equipo redactor lo componían:

Director: Luis Machuca Santa-Cruz
Coordinador: Andrés Navarro

Posteriormente con fecha de 06 de marzo de 1987 se aprobó el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, este planeamiento supramunicipal; clasificó el término municipal de Gaucín, dentro de los ámbitos de Protección Especial Compatibles siguientes:

Valle del Genal – Alcaparain (Complejo serrano de interés ambiental).
Valle del Guadiaro (Complejo serrano de interés ambiental).
Huertas del Río Guadiaro (Paisajes Agrarios Singulares).

Esta normativa, de carácter general, engloba a todos los municipios de la provincia, pero sin analizar la problemática social y territorial particular de cada uno de ellos, por lo que las Normas Subsidiarias Municipales solo se veían complementadas en los ámbitos a los que dicho planeamiento se refiere.

Por otra parte la Adaptación Parcial también reflejará el planeamiento general vigente aprobado. Se considerará planeamiento general vigente además de la norma general:

El conjunto de modificaciones de elementos aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación, por ser contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia de la NNSS municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de la presente Memoria.

Posteriormente, se han aprobado definitivamente diversas Modificaciones de elementos que se citan a continuación, junto con la fecha de aprobación definitiva:

DENOMINACIÓN	MODIFICACIONES PUNTUALES DE ELEMENTOS						FECHAS DE LOS PLENOS			FECHAS DE LOS BOP			
	SUELO	EDIF	TECHO	DENS	VIV	Hab	Grado desarroll	Aprob Inicial	Aprob Prov	Aprob Definitiva	Aprob Inicial	Aprob Prov	Aprob Definitiva
Segregación del ED-2 la ED-0	4500	1.5	6.750	111.1	50								03/10/1990
Parcela en la Morena	3.455	0.700	2.419	60	20.73	50	Desarroll	02/08/2006			21/08/2006		
Sector UR-9 La Tapia								02/05/2005		02/05/2006	20/10/2005		16/05/2006
Creación del Sector Industrial UR-1													20/09/2003
Sitio de La Tapia													12/01/2005
Normativa casco urbano art. 5.2.AB													24/05/07
SU-1 El Colmenar								29/06/2006	29/11/2006	29/01/2007	19/04/2007		19/06/2007
Ordenanza edificaciones SNU								10/07/2008		28/11/2008	13/08/2008		28/01/2009
Hotel Finca Arroyo Moro													
Modif. Usos en NNSS. Las Herrizas	100.000							02/05/1995	28/07/1995				12/07/1996

2.- CONVENIENCIA Y ALCANCE DE ESTA ADAPTACION PARCIAL.

Como ya se ha visto en el apartado de planeamiento vigente la norma actual es de junio de 1986, su revisión se plantea necesaria desde que dicha norma no se encuentra adaptada a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la comunidad autónoma.

Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta Adaptación Parcial.

De esta forma las nuevas figuras que se elaboran para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a la ordenación, programación y gestión.

La adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías de suelo a la establecida por la ley andaluza.

En suelo Urbano:
Suelo Urbano Consolidado
Suelo Urbano No Consolidado.

En suelo Urbanizable
Suelo Urbanizable Ordenado
Suelo Urbanizable Sectorizado
Suelo Urbanizable No sectorizado

En suelo No Urbanizable
Suelo NU de especial protección por legislación específica
Suelo NU de especial protección por planificación territorial o urbanística
Suelo NU de carácter natural o rural
Suelo NU de hábitat rural diseminado.

Cada una de estas clases y categorías implica un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente ley.

3.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones publicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Del análisis de la información del cuadro adjunto se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra aproximadamente el 50% de los suelos propuestos urbanos no consolidados totalmente ejecutados u ordenados. Muchos de ellos de promoción pública. El resto de los ámbitos no han comenzado las gestiones para proceder a su desarrollo.

Por el contrario los suelos urbanizables se encuentran al 90% sin ordenar y tan solo el PP-1(s1) se encuentra ordenado. El PP-5 tuvo un intento de ordenación con la redacción de un plan parcial que ha tenido informe desfavorable de la Consejería de Ordenación del Territorio. En los demás sectores no se han realizado aun gestiones con el objeto de su consolidación, con lo que el planeamiento vigente se ha quedado estancado.

Hemos examinado los expedientes en tramitación de las distintas figuras de desarrollo urbanístico de las NNSS que obran en el archivo municipal del ayuntamiento.

Del examen anterior las figuras de desarrollo urbanístico incluidas en las NNSS se encuentran en la tramitación que figura en el cuadro siguiente.

Tabla 1: Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano en el término de Gaucín

Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano en el término																										
SUELO URBANO										FECHAS DE LOS BOP																
SUELO	AREA	USO	SISTEMA	SUELO	EDIF	TECHO	DENS	VIV	Hab	ED (ini)	ED (def)	PU (ini)	PU (def)	PR (ini)	PR (def)	JC (ini)	JC (def)	CESION	% desarrollo	ORDEN	SUELO	ADAPT	NEW SISTEM			
Urbano	ED-1	Dotacional	Cooperac	16.000	0.020	320	Uso no residencial	0	0	POLIDEPORTIVO - HOTEL - RESTAURANTE - COLEGIO (EI 100 % parcela municipal, todos propiedad municipal) Ejecutada una parte sobre SNU, específicamente EL COLEGIO con 530 m²; PISTAS POLIDEPORTIVAS con 867 m²; PISCINA MUNICIPAL 286 m² Ejecutada "de Facto" al 50% según certificado municipal No aparece documentación en el ayuntamiento de tramitación salvo el proyecto del polideportivo Debe de haber sido tramitado su desarrollo adecuadamente ya que son parcelas municipales No hay que realizar cesiones al ayuntamiento ya que toda la parcela es municipal Antigüedad estimada superior a 15 años En la NNSS se indica que el proyecto de obras polideportivo realizado por diputación servirá de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización (Art II,5,12,1, pag 182 NNSS) Se realiza: Proyecto de Hotel de montaña 3 Estrellas --> Visado el 20 de Septiembre de 1983 Proyecto de cafetería-restaurante --> Fecha Noviembre de 1988										50%	SI		SUC-1	Cooperac es un error el sistema ASISTEMATICO		
Urbano	ED-2 Segr	Industrial	Cooperac	7.500	1.500	11.250	Uso no residencial	0	0	SON TERRENOS PRIVADOS Existe una MPE en tramitación que AMPLIA EL AMBITO aproximadamente un 20 % de superficie sobre SNU Tiene todos informes sectoriales favorables Como tardaron tanto los Organismos sectoriales => Ordenación del Territorio caduca el expediente El ayto presenta recurso de reposición para que continúe la tramitación y se apruebe Pendiente del recurso de reposición para su aprobación definitiva En la NNSS dice que hay que realizar ED y PU por parte del ayuntamiento (Art II,5,12,2 pag 183 NNSS) ES UN TROZO SEGREGADO DE LA ZONA INDUSTRIAL ED-2 DESTINADO A VP Ambito desarrollado en su totalidad por la EPSA como unico propietario para construir VP La urbanización se ha realizado conjuntamente con el proyecto de edificación VP antigüedad de 10 años Se realiza : Estudio de detalle aprobado Inicialmente en pleno Ayto 28-07-1995 Estudio de detalle aprobado Definitivamente en pleno Ayto 18-09-1995										0%	NO		SUNC-2 Seg	Cooperac		
Urbano	ED-0	Resid VP	Cooperac	4.500	1.500	6.750	1111.1	50	120	SON TERRENOS MUNICIPALES Es el llamado Cerro de la Joven En la normativa estaba previsto la totalidad del area como VP en numero de 15 Está ejecutada al 100% con antigüedad estimada superior a 15 años Existen un conjunto de viviendas sociales unifamiliares aisladas construidas en régimen de cooperativa En la NNSS se indica que se ha de realizar ED y PU deducido (conjunto) del proyecto de construcción de las viviendas sociales (Art II,5,12,3 pag 184 NNSS) Se realiza: Proyecto de Estudio de Detalle y Obras de Urbanización --> Aprob Inicialmente 29 noviembre 1984 Aprob Definitivamente 3 de julio 1986										100%	SI		SUC-0	Cooperac		
Urbano	ED-3	Residencial	Cooperac	6.000	0.300	1.800	25	15	36	SON TERRENOS MUNICIPALES Y PARTICULARES Quieren dividirla en dos ambitos >> en caso de dividirse prestar atención a que el 10% ZV cumple Ø 30 No consta expediente de tramitación de desarrollo urbanístico. Ejecutado aprox el 50% unidad Las viviendas tienen una antigüedad aproximada de 15 años En la NNSS dice que hay que realizar ED y PU (Art II,5,12,4 pag 185 NNSS)										100%	SI		SUC-3	Cooperac es un error el sistema ASISTEMATICO		
Urbano	ED-4	Residencial	Cooperac	4.000	s/cond ord		70	28	67	SON TERRENOS PRIVADOS Ejecutada "de Facto" al 30% No aparece documentación en el ayuntamiento antigüedad viviendas estimada de 15 años En la NNSS dice que hay que realizar ED y PU por parte del ayuntamiento (Art II,5,12,6 pag 187 NNSS)										50%	NO		SUNC-4	Cooperac		
Urbano	ED-5	Residencial	Compens	3.000	s/cond ord		50	15	36	SON TERRENOS PRIVADOS Ejecutada "de Facto" al 30% No aparece documentación en el ayuntamiento antigüedad viviendas estimada de 15 años En la NNSS dice que hay que realizar ED y PU por parte de sus 2 propietarios (Art II,5,12,5 pag 186 NNSS)										0%	NO		SUNC-5	Compens		
Urbano	ED-6	Residencial	Cooperac	4.000	s/cond ord		50	20	48	SON TERRENOS PRIVADOS Ejecutada "de Facto" al 30% No aparece documentación en el ayuntamiento antigüedad viviendas estimada de 15 años En la NNSS dice que hay que realizar ED y PU por parte del ayuntamiento (Art II,5,12,6 pag 187 NNSS)										30%	NO		SUNC-6	Cooperac		
	ED-9	Residencial	--	3.000	1.800	5.400	110	33		18/08/2006	19/04/2007	SON TERRENOS PRIVADOS Es el denominado "Sitio de La Tapia" se tramita MPE para clasificar el SUp1 definido en la NNSS como un SUNC a desarrollar mediante EDEs Queda reflejado el ámbito de la MPE que no coincide con el ámbito del ED posterior										0%	SI		SUNC(o)-9	Compens

Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable en el término																												
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL											FECHAS DE LOS BOP																	
SUELO	SECTOR	USO	SISTEMA	SUELO FICHA	SUELO PP	EDIF	TECHO	DENS	VIV	Hab	PP (ini)	PP (prov)	PP (def)	PU (ini)	PU (def)	PR (ini)	PR (def)	JC (ini)	JC (def)	CESION	% desarrollo	ORDEN	SUELO	ADAPT	NEW SISTEM			
Urbaniz	PP-1(s1)	Residencial	Compens	546.600	546.600	0.100	54.660	4	219	547	31/10/2006		21/11/2007								0	SI		SURO1(s1)	Compens			
Urbaniz	PP-1(s2)	Residencial	Compens	211.300		0.100	21.130	4	85	203	Sin desarrollar tras la MPE que sectoriza no se ha presentado nada													0	No		SUS-1(s2)	Compens
Urbaniz	PP-2	Residencial	Compens	400.000		0.100	40.000	4	160	384											0	NO		SUNS-2	Compens			
Urbaniz	PP-3	Residencial	Compens	250.000		0.100	25.000	4	100	240	24/10/2007										0	NO		SUS-3	Compens			
Urbaniz	PP-4	Residencial	Compens	200.000		0.100	20.000	4	80	192											0	NO		SUS-4	Compens			
Urbaniz	PP-5	Residencial	Compens	500.000		0.100	50.000	4	200	480	01/06/2005	17/03/2006									0	NO		SUS-5	Compens			

Sector PP-1: Se Aprueba Definitivamente una Modificación Puntual de Elementos en Sesión celebrada en Pleno del Ayuntamiento de Gaucín el día 29 de enero de 2007 en la que se delimitan los dos sectores previstos en las NNSS (PP-1(s1) y PP-1(s2)) y se asignan las superficies reales de cada subsector.

Urbanizable PP-2: Las Normas Subsidiarias establecen en la normativa (II.5.13) que en cada sector grafiado se hará un Plan Parcial de iniciativa privada. El Sistema de actuación lo fijará el Plan Parcial para un mínimo de 20 Ha. que podrán ser divididas en polígonos. Para el suelo urbanizable nº 2 se ha fijado como superficie mínima de actuación de un Plan Parcial 5 Ha. y no se han delimitado sectores.

Ajustando estas normas a la actualidad de la legislación urbanística, habrá que interpretar que los sectores son suelo urbanizable sectorizado (están delimitados y contienen determinaciones de ordenación) a excepción del SUS-2, que, por no contener una delimitación de sectores, entendemos que **ha de considerarse suelo urbanizable no sectorizado**. Al respecto se indica que si bien los planos establecen una “delimitación” del SUS-2 junto con la indicación “I Sector”, la normativa trascrita resulta de aplicación prioritaria en el caso de contradicción con planimetría, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo. Dicha norma establecía que cada sector se desarrollaría por un Plan Parcial a excepción del nº 2 “que no se delimitan sectores”.

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL											FECHAS DE LOS BOP														
SUELO	SECTOR	USO	SISTEMA	SUELO	EDIF	TECHO	DENS	VIV	Hab	PP (ini)	PP (prov)	PP (def)	PU (ini)	PU (def)	PR (ini)	PR (def)	JC (ini)	JC (def)	CESION	% desarrollo	ORDEN	SUELO	ADAPT	NEW SISTEM	
Urbaniz	UR-1	Industrial		20.600	0,600	12.360	resid	0	0	04/02/2008			No	No	No	No	No	No	No	No	No	NO		SUS-I	0

Desarrollo y ejecución de SISTEMAS GENERALES en suelo URBANO y URBANIZABLE en el término												
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE SISTEMAS GENERALES				ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	SISTEMA	MODO OBTENCIÓN	ACUERDO	FECHA	ÓRGANO	% EJECUCIÓN
Depósito de Agua 1				SGE	Terciario	146,00	Cooperación				AYTO	100%
Depósito de Agua 2				SGE	Terciario	178,00	Asistemático				AYTO	100%
Colegio público Guzmán Bueno				SGE	Terciario	4.470,00	Asistemático				Diputación	100%
Pistas polideportivas y piscina municipal				SGE	Terciario	4.075,00	Asistemático				Diputación	100%

Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo NO URBANIZABLE en el término												
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE SISTEMAS GENERALES				ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	SISTEMA	MODO OBTENCIÓN	ACUERDO	FECHA	ÓRGANO	% EJECUCIÓN

TITULO III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el **Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, y según los criterios recogidos en el **artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero**.

La norma actual establece 4 clases de suelo, dentro de estas clases no se definen categorías propiamente dichas, sino que tan solo se asocian usos a diversas zonas:

Suelo Urbano (Art. 3.1 NNSS)

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano en Actuaciones Urbanísticas (ED)

Suelo Urbanizable (Art. 3.2 NNSS)

Áreas aptas para la Urbanización

Suelo No Urbanizable (Art. 3.3 NNSS)

Suelo no urbanizable de Protección Especial (Art. 3.3.2 1. NNSS)

Protección de Acuíferos (Art. 3.3.2 1.A NNSS)

Protección Huertas del Río Genal (Art. 3.3.2 1.B NNSS)

Protección Forestal (Art. 3.3.2 1.C NNSS)

Suelo Forestal Existente. (Art. 3.3.2 1.C.1. NNSS)

Suelo de Vocación Forestal. (Art. 3.3.2 1.C.2. NNSS)

Protección de Restos Arqueológicos (Art. 3.3.2 1.D NNSS)

Suelo de Protección Paisajística (Art. 3.3.2 1.E NNSS)

Resto del suelo No Urbanizable (Art. 3.3.2 2. NNSS)

Sistemas Generales (Art. 3.4 NNSS)

Vías de Comunicación (Art. 3.4.1 NNSS)

Espacios Libres (Art. 3.4.2 NNSS)

Equipamientos (Art. 3.4.3 NNSS)

Por su parte la LOUA define en sus artículos 45 a 47.3 clases de suelo con diversas categorías que son las siguientes:

En suelo Urbano:

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado.

En suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable Ordenado

Suelo Urbanizable Sectorizado

Suelo Urbanizable No sectorizado

En suelo No Urbanizable

Suelo NU de especial protección por legislación específica

Suelo NU de especial protección por planificación territorial o urbanística

Suelo NU de carácter natural o rural

Suelo NU de hábitat rural diseminado.

1.1.- CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO – SUELO URBANO.

A los efectos previstos en el decreto 11/2008 en el artículo 3.2.a), **los criterios de clasificación del suelo URBANO serán** los siguientes:

a) Tiene la consideración de **SUELO URBANO CONSOLIDADO** el que **esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable (o suelo urbano no consolidado) **y se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente**, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Lógicamente también se den las condiciones del artículo 14.2 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el TRLS, que determina que *“La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras”.*

b) **El resto del suelo clasificado como urbano** por el planeamiento vigente **tendrá la consideración de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Respecto de la sustitución de la figura de desarrollo, conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación de la Adaptación, en función de su escasa dimensión (inferior a 15.000 m² de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

A los efectos previstos en el artículo 17.4 de la LOUA respecto de la ordenación del suelo urbano no consolidado a través de Planes Parciales expresa que:

4. *A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación,*

Tengan una situación periférica

Tengan una situación aislada

Constituyan vacíos relevantes.

Resulten idóneas para su ordenación

Mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

A los efectos previstos en el artículo 45 de la LOUA respecto de la clasificación de suelos como Urbano Consolidado y Urbano no consolidado expresa que:

1. *Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de **acceso rodado por vía urbana**, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*

b) *Estar ya consolidados al menos en las **dos terceras partes** del espacio apto para la edificación **según la ordenación** que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*

c) *Haber sido **transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.***

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo **urbano consolidado**, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la **condición de solares** y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo **urbano no consolidado**, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o 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.

2) 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.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

EL SUELO URBANO CONSOLIDADO ESTA CONSTITUIDO POR:

Terrenos incluidos en suelo urbano en los planos de ordenación de la NNSS que: No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución.

Presenten a su vez, ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Denominación NNSS	Denominación LOUA
Suelo Urbano Núcleo Tradicional - NT	Suelo Urbano Consolidado - NT

Terrenos incluidos en unidades de ejecución previstas por las vigentes NNSS, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente:

Denominación NNSS	Denominación LOUA
Estudio de Detalle - ED-1	Suelo Urbano Consolidado 1 - SUC-1
Estudio de Detalle - ED-0	Suelo Urbano Consolidado 0 - SUC-0
Estudio de Detalle - ED-3	Suelo Urbano Consolidado 3 - SUC-3

Terrenos incluidos como Sistemas Generales **en suelo urbano** en la NNSS, que hayan sido obtenidos y urbanizados, conforme a las previsiones del planeamiento:
(No Hay)

EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ESTA CONSTITUIDO POR:

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de **Suelo Urbano No Consolidado**. Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, quedan adscritas a la categoría de SUNC.

Denominación NNSS	Denominación LOUA
Suelo Urbano – ED.2	Suelo Urbano No Consolidado – SUNC – 2
Suelo Urbano – ED.4	Suelo Urbano No Consolidado – SUNC – 4
Suelo Urbano – ED.5	Suelo Urbano No Consolidado – SUNC – 5
Suelo Urbano – ED.6	Suelo Urbano No Consolidado – SUNC - 6
S. Urbano No Cons. – ED.9	Suelo Urbano No Consolidado – SUNC(o) - 9

1.2.- CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO – SUELO URBANIZABLE.

A los efectos previstos en el decreto 11/2008 en el artículo 3.2.a), **los criterios de clasificación para el suelo URBANIZABLE serán:**

- Se considera suelo **URBANIZABLE ORDENADO** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y **cuente con la ordenación detallada**, esto es, se haya **redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente**.
- Tiene la consideración de **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.
En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.
- El resto** del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**.

EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO ESTA CONSTITUIDO POR:

Son sectores que cuentan con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y **aprobado definitivamente** el Plan Parcial de Ordenación correspondiente

Denominación NNSS	Denominación LOUA
S. Urbanizable – PP.1 (S1)	Suelo Urbanizable Ordenado – SURO.1 (S1)

EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ESTA CONSTITUIDO POR:

Son aquellos sectores definidos en las NNSS como Suelo Urbanizable y que no cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado. Además serán aquellos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que contando con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero se considere necesaria la variación de sus parámetros para la inclusión o aumento de las reservas destinadas a vivienda protegida no previstas, pasaran a considerarse como Suelo Urbanizable Sectorizado.

Denominación NNSS	Denominación LOUA
S. Urbanizable- SU.1 (S2)	Suelo Urbanizable Sectorizado – SUS.1 (S2)
Suelo Urbanizable- PP.3	Suelo Urbanizable Sectorizado – SUS.3
Suelo Urbanizable- PP.4	Suelo Urbanizable Sectorizado – SUS.4
Suelo Urbanizable- PP.5	Suelo Urbanizable Sectorizado – SUS.5

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTA CONSTITUIDO POR:

Son aquellos sectores definidos en las NNSS como Urbanizables que no se incorporan a ninguna de las anteriores calificaciones dentro del Suelo Urbanizable. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Denominación NNSS	Denominación LOUA
Suelo Urbanizable- PP.2	Suelo Urbanizable No Sectorizado – SUS.2

1.3.- CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO – SUELO NO URBANIZABLE.

A los efectos previstos en el decreto 11/2008 en el artículo 3.2.a), **los criterios de clasificación de suelo como NO URBANIZABLE son los mismos por lo que continuará teniendo idéntica consideración,**

Estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, **los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente** y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación de Clasificación del Término Municipal en Adaptación se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEL)

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NATURAL O SUJETOS A SERVIDUMBRES O LIMITACIONES: Cuya Legislación específica demande su preservación.

Dentro de esta categoría, tenemos para el Término de Gaucín las protecciones correspondientes a las veredas, cañada real y coladas, la carretera de acceso, las líneas de alta tensión, ríos, barrancos y montes públicos.

Denominación NNSS	Denominación LOUA
Sist G. Vías Pecuarias - SGVP	S No Urb Leg Esp Vías Pecuarias – SNUEL - VP
Sist. General Carretera - SGCA	S No Urban Leg Especif Vial – SNUEL - VIA
Suelo No Urbanizable - SNU	S No Urban Leg Especif Cauce – SNUEL – CAUCE
Montes de Utilidad Pública	S No Urb Leg Esp Monte util. Pública – SNUEL - MP

*NOTA: Las Cañadas, Veredas y Coladas **deslindadas y no deslindadas** se clasifican como **SNUEL**, según lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante Decreto 155/1998.*

SUJETOS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ADMINISTRATIVA: Mediante medidas dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, patrimonio histórico o cultural, o del medio ambiente en general. (Parques Naturales, Yacimientos arqueológicos...)

Denominación NNSS	Denominación LOUA
SNU Esp. Prot R. Arqueológ.	S No Urb Leg Esp R. Arqueológicos – SNUEL - RA
SNU Esp Pr.. Lugar Int Comunit	S No Urb Leg Esp Lugar Int. Comunit – SNUEL - LIC

SUELOS QUE PRESENTEN RIESGOS: De erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales. (Siempre acreditados por planeamiento Sectorial, IGME, Agencia Andaluza Agua...)

En las Normas Subsidiarias municipales se nombran en la pagina 40 de la memoria informativa, suelos como “Geológicamente Desfavorable”, compuestos por materiales arcillosos y de plasticidad alta, que le confieren riesgo de deslizamiento de laderas en pendientes superiores al 20%. Si bien esto no es una calificación del suelo ya que no se traslada a las normas.

Denominación NNSS	Denominación LOUA
SNU Arcilloso Geologic. Desfav.	S No Urban Leg Especif Deslizam. – SNUEL - DES

2. ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUEP) (MEDIANTE PGOU, NNSS, INFRA, POT...)

Son suelos merecedores de algún régimen especial de protección por razón de sus valores e intereses, cuyo objetivo sean determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, mediante criterios que hagan incompatible cualquier otro uso distinto al de No Urbanizable. (De infraestructuras, de carácter estratégico, territorial, natural, de recursos productivos, ambiental, paisajístico, histórico, Litoral...)

POR EL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPRAMUNICIPAL.

La normativa actual no establece ámbitos de protección.

NORMA	Denominación	Denominación LOUA
PEPMF	C. Serranos de Int. Ambiental – CS-20 Valle del Genál	SNU CSIA - SNUEP – CS20
PEPMF	C. Serranos de Int. Ambiental – CS-21 Valle del Guadiaro	SNU CSIA - SNUEP – CS21
PEPMF	Paisajes Agrários Singulares – AG-11 Huertas Río Guadiaro	SNU PAS - SNUEP – AG11

POR EL PLANEAMIENTO DE ORDEN MUNICIPAL (NNSS, PGOU...)

La normativa actual establece dos tipos de Suelo No Urbanizable de Protección Especial en las NNSS

NORMA	Denominación	Denominación LOUA
NNSS	SNU PE. Acuíferos – Huertas del Río Genal	SNU Acuíferos - Huertas – SNUEP – AC
NNSS	SNU PE Forestal Existente	SNU Forestal – SNUEP - PF
NNSS	SNU PE Vocación Forestal	SNU V. Forestal – SNUEP - VF
NNSS	SNU PE Prot. Paisajística	SNU P. Paisajist. - SNUEP - PP

3. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU).

Suelos cuyo carácter Natural o Rural se considere necesario preservar, por las características del municipio. (Agrícola, ganadero, forestal, cinegético...)

En atención a las determinaciones solicitadas por el informe de adecuación al Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga a la Adaptación Parcial y recogidas en el Informe de valoración de la Adaptación Parcial por la CIVTU.

Las Normas Subsidiarias describen en su página 40 de la Memoria Informativa una Zona de Suelo Arcilloso Geológicamente Desfavorable, con la siguiente descripción copiada literalmente en el:

Capítulo II - Memoria

3.- Clasificación General de Suelo

3.3.- Suelo No Urbanizable

3.3.2.- Justificación del Suelo No Urbanizable

2.- El RESTO del suelo no urbanizable que por lo que se deduce del Estudio Geológico (5.6), es geotécnicamente desfavorable para usos constructivos, por ser suelo arcilloso, con peligro de deslizamiento de laderas, en pendientes superiores al 20% y tener una plasticidad alta.

Estos terrenos se destinan actualmente, a Suelo de Labor, en las zonas de poca pendiente, y a Pastizal y Monte Bajo, en las áreas de dificultoso laboreo.

El peligro que tiene este tipo de suelo no urbanizable, es que las futuras tensiones urbanísticas, fomenten en él la parcelación rústica indiscriminada.

Se ha transcrito literalmente el texto de la memoria informativa donde hace alusión a los suelos de riesgos.

Esta información no se traslada en la NNSS al texto de la Normativa, por lo que tampoco se traslada en esta Adaptación al Anexo Normativo, quedando solamente pues en la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial.

No obstante aunque el texto literal de la NNSS hace mención a una fundamentación basada en un Estudio Geológico (5.6). **En dicho apartado (5.6), no aparece tal Estudio Geológico.** El apartado mencionado (5.6) de la NNSS **se refiere a las Ordenanzas de Edificación de Suelo Urbano.**

También hace el párrafo de la memoria informativa de la NNSS tres consideraciones extensivas a todo el término municipal, sin discriminación ni estudio detallado, a que todo el resto de los Suelos No Urbanizables:

Son arcillosos

Tienen peligro de deslizamiento de ladera

Tienen pendientes superiores del 20 % (**Gaucín no tiene pendientes menores**)

Tienen una plasticidad alta.

Resulta especialmente curiosa tal determinación cuando en dicho soporte de suelos se encuentran los cinco sectores de Suelo Urbanizable, que según dicho argumento ocuparían los únicos cinco huecos existentes que no estarían dentro del "suelo arcilloso geológicamente desfavorable por riesgo de deslizamiento".

Las consecuencias de tal aseveración que rompe con el principio de proporcionalidad que en derecho han de guiar las normas, son que todo el suelo no urbanizable del término municipal esta clasificado con especial protección

Parte por las múltiples clasificaciones de Sierra de las Nieves....

Y el SNU común sobrante que quedaba a través de los SNUEP por "suelo arcilloso geológicamente desfavorable por riesgo de deslizamiento" por determinación de la GICA.

Convertidas estas consideraciones en auténticos axiomas, desde la NNSS convendría que las futuras innovaciones puntuales y revisiones plenas sobre estos suelos valoraran el alcance real del riesgo que aduce la NNSS.

En el último párrafo se vislumbra la posible causa real de la cautela que la normativa establece. "El peligro que tiene este tipo de suelo no urbanizable, es que las futuras tensiones urbanísticas, fomenten en él la parcelación rústica indiscriminada."

4. DE HÁBITAT RURAL O DISEMINADO (SNUD)

Suelos que presentan asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria y los cuales proceda preservar.

En el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria de las NNSS vigentes.

No se contiene en la memoria informativa de las NNSS vigentes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

No obstante, en caso de existir según se dispone en el artículo 4.4 del decreto 11/2008 conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

5. LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO (SNU LIC).

Se incluyen como información complementaria, los suelos incluidos en la propuesta de los Lugares de Importancia Comunitaria en Andalucía, incluida en la propuesta española, que aceptada por la Unión Europea y está integrada en su totalidad en la lista aprobada mediante Decisión de la Comisión, de 22 de diciembre de 2009.

Para el Término Municipal de Gaucín, se indican los siguientes:

Denominación	Denominación LOUA
LIC-Valle del Genal	SNU-LIC. Valle del Genal

* DIR. GENERAL DE LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y SERV. AMBIENTALES, CONSERJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, JUNTA DE ANDALUCÍA.

2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Conforme a lo dispuesto en el **artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero**, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el **artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, y la **disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre**, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

A estos efectos y también según el artículo 3.2.b del decreto 11/2008 **no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas**, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, **no pudiendo superar los parámetros establecidos en el Art 17** de la Ley 7/2002, de 17 de dic. En este sentido podrá incrementarse la edificabilidad global y densidad de los ámbitos siempre respetando los topes de:

Edificabilidad de 1.30 m²/m²s y densidad de 100 viv/h en Suelo Urbano

Edificabilidad de 1.00 m²/m²s y densidad de 75 viv/h en Suelo Urbanizable

Además, y siguiendo con el artículo 3.2.b del decreto 11/2008, la reserva de VP **no será exigible** de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre a:

Los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Las áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de esta adaptación parcial.

CON TODO ESTO, LOS ÁMBITOS Y SECTORES DE GAUCÍN, A LOS QUE SE LES APLICA EL 30 % DE VP SON:

ÁMBITOS SOBRE LOS QUE SE APLICA EL 30 % DE VP					
NNSS	Ordenado	Ejecutado	AP	30%VP	Motivo
ED-1	SI	SI	SUC-1	NO	Tener un uso diferente al residencial
ED-2 Segr	NO	NO	SUNC-2 Segr	NO	Tener un uso diferente al residencial
ED-0	SI	SI	SUC-0	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-3	SI	SI	SUC-3	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-4	NO	NO	SUNC-4	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-5	NO	NO	SUNC-5	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-6	NO	NO	SUNC-6	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-9	SI	NO	SUNC(o)-9	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-1(s1)	SI	NO	SURO1(s1)	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-1(s2)	NO	NO	SUS-1(s2)	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-3	NO	NO	SUS-3	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-4	NO	NO	SUS-4	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-5	NO	NO	SUS-5	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
UR-1	NO	NO	SUS-I	NO	Tener un uso diferente al residencial

A los ámbitos de actuación de SUNC y SUS que no se han desarrollado urbanísticamente se le ha concedido las correcciones de edificabilidad o densidad que permite el decreto 11/2008 en su artículo 3.2.b. Con objeto de que:

Las parcelas resultantes **mantengan su aprovechamiento** sean rentables desde el punto de vista de las VP

En cualquier caso la alteración de la ficha en este último supuesto implicará la innovación del correspondiente Estudio de Detalle una vez aprobada la adaptación de la NNSS.

El incremento de viviendas en régimen de protección pública en cada ámbito de suelo urbano no consolidado y Sector de suelo urbanizable ordenado y sectorizado viene reflejado en el siguiente cuadro.

Denominación	Techo Total	Techo 30%	Viviendas P s/ NNSS	Viv P Aprox s/Adaptación
SUNC-4	s/cond ord	30%	0	9
SUNC-5	s/cond ord	30%	0	5
SUNC-6	s/cond ord	30%	0	7
SUNC(o)-9	5.400	1.620	0	16
SUS-1(s2)	s/superf real	30%	0	30%
SUS-3	s/superf real	30%	0	30%
SUS-4	s/superf real	30%	0	30%
SUS-5	s/superf real	30%	0	30%

3.- SIST GRALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUC DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

Según el Art. 3.2.c. del decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la Adaptación Parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por:

La red básica de terrenos

La reservas de terrenos (En cualquier clase de suelo para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo Artículo 73, 75 LOUA)

Las construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzan el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, **deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.**

2) Localización de suelos destinados a:

Infraestructuras (Viario)

Servicios (Abastecimiento, Saneamiento, Alumbrado, BT..)

Dotaciones (Cesiones previstas Art 17 ZV, Equipamiento...)

Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...)

Que integren o deban integrar, **según el planeamiento vigente**, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes:

Por su carácter supramunicipal.

Por su función o destino específico

Por sus dimensiones

Por su posición estratégica

Entendiendo con ello que, **independientemente de que el uso** sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, **superan el ámbito de una dotación local.**

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), la Adaptación Parcial reflejara:

Las infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....)

Los equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...)

Las dotaciones (Cesiones previstas Art 17 ZV, Equipamiento...)

Los servicios (Si esta en planos en NNSS...Agua, BT....)

Los espacios libres (>5m²/h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)

Incluyendo los ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Los previstos por la NNSS, con sus características y usos previsibles, describiendo:

Los que existen.

Los que han de obtenerse según mecanismos previstos por la NNSS.

Los que han de obtenerse y se le implementa mecanismos de obtención por carecer del mismo o porque las previsiones de la NNSS están desfasadas.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación **Si se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al si haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente** y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

3.1.- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. EXISTENTES Y PREVISTOS.

Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, **deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.**

El cuadro describe todas las Áreas Libres del municipio tanto las privativas AL y como las pertenecientes al SGAL.

Para determinar cual de las Áreas Libres son SGAL, nos hemos ceñido al plano IV.2.1.2 de las NNSS que corresponde al núcleo urbano "clasificación y calificación del suelo", donde vienen representados todos los Sistemas Generales en el Suelo Urbano, incluidos Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL). Se ha hecho referencia del origen del dato en la tabla.

Respecto a las Áreas Libres y aunque no sean SGAL, los señalamos en distinta columna para tener constancia de todas las Áreas Libres, aunque no computen en el cálculo de la ratio.

LOS QUE EXISTEN Y LOS QUE SE OBTIENEN SEGÚN MECANISMOS PREVISTOS POR LA NNSS

GAUCÍN (NNSS - ADAP)

ÁREAS LIBRES GAUCÍN		AL	SGAL	ORIGEN
SGAL-1	Al Oeste nucleo C/ Luis Armiñán		3.824 m ²	Plano IV.2.1.2 NS
SGAL-2	Junto Convento		309 m ²	Plano IV.2.1.2 NS
SGAL-3	Junto al Cementerio		691 m ²	Plano IV.2.1.2 NS
SGAL-4	Junto al Ayuntamiento		231 m ²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-1)	Colegio y Polideportivo			No AL asignada
AL(ED-2)Segr	Zona Industrial			No AL asignada
AL(ED-0)	VP de EPSA junto a Gasolinera			No AL asignada
AL(ED-3)	VP junto a Deposito Agua			No AL asignada
AL(ED-4)	ED-4 (Indicadas en NNSS)	216	m ²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-5)	ED-5 (Indicadas en NNSS)	196	m ²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-6)	ED-6 (Indicadas en NNSS)	186	m ²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-9)	ED-9 (Indicada en ED)	1.267	m ²	Memoria ED-9
SGAL(PP-1s1)	s/ Plan Parcial	164.495	m ²	Ordenac PP-1
AL(PP-1s2)	PP1s2 (Indicado en NS)	63.390	m ²	Ficha sector (30%)
AL(PP-2)	PP2 (Indicado en NS)	120.000	m ²	Ficha sector (30%)
AL(PP-3)	PP3 (Indicado en NS)	75.000	m ²	Ficha sector (30%)
AL(PP-4)	PP4 (Indicado en NS)	60.000	m ²	Ficha sector (30%)
AL(PP-5)	PP5 (Indicado en NS)	150.000	m ²	Ficha sector (30%)
TOTAL			5.055 m²	
m² ZV / Hab Necesarios				
		hab	m ² /hab	
	GAUCÍN	1.929	5.00	9.645 m²
EJECUTADA	SUC-1 Colegio y Polideportivo	0	5.00	0 m ² Instituto Estad Andaluz
DOTACIONAL	SUNC-2 Segr Zona Industrial	0	5.00	0 m ² Industrial
EJECUTADA	SUC-0 VP de EPSA junto Gasolinera	0	5.00	0 m ² Incluido en habit Gaucin
EJECUTADA	SUC-3 VP junto a Deposito Agua	0	5.00	0 m ² Incluido en habit Gaucin
	SUNC-4	74	5.00	372 m ² Increm Dens VP
	SUNC-5	38	5.00	192 m ² Increm Dens VP
	SUNC-6	53	5.00	264 m ² Increm Dens VP
EJECUTADA	SUNC(o)-9 (La Tapia)	0	5.00	0 m ² Incluido en habit Gaucin
	SURO1(s1)	545	5.00	2.725 m ² Ficha sector 4viv/ha
	SUS-1(s2)	221	5.00	1.104 m ² Increm Dens VP 5viv/ha
	SUNS-2	420	5.00	2.100 m ² Increm Dens VP 5viv/ha
	SUS-3	262	5.00	1.308 m ² Increm Dens VP 5viv/ha
	SUS-4	209	5.00	1.044 m ² Increm Dens VP 5viv/ha
	SUS-5	523	5.00	2.616 m ² Increm Dens VP 5viv/ha
TOTALES		4.274	Habit	21.370 m²
Existe exceso/déficit zona verde			-16.315 m²	
RATIO ACTUAL m ² /hab			1.18 m²/hab	

LA NNSS NO HA PREVISTO DE MECANISMO DE OBTENCIÓN.

No existen suelos de este tipo en el término municipal

EL MECANISMO DE OBTENCIÓN DE LA NNSS HA QUEDADO DESFASADO.

No existen suelos de este tipo en el término municipal

El conjunto de Sistemas Generales de Espacios Libres da < 5 m²s por habitante, por lo que no esta dentro de los umbrales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante en el futuro las innovaciones de planeamiento que se realicen en el término municipal habrán de comprender un incremento de Áreas Libres sobre los estándares previstos en el artículo 17 que permita llegar a cumplir los estándares necesarios del artículo 10 de la LOUA.

3.2.- EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y DOTACIONES PREVISTAS

Se identifica, por su función o destino específico, por dimensiones o por posición estratégica perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones y equipamientos públicos:

EN SUELO URBANO

Denominación	Uso	Existe	Previsto
SG – MED	Consultorio Médico	Ejecutado	Antes NS
SG - DEP	Polideportivo en C/ Queipo de LLano	Ejecutado	Antes NS
SG - DEP	Polidep y Vest Ctra. Algeciras-Gaucín	Ejecutado	Previsto NS
SG - COLEG	Colegio Público Guzmán El Bueno	Ejecutado	Previsto NS
SG - AYTO	Ayuntamiento y Policía Local	Ejecutado	Antes NS
SG - CULT	Casa de la Cultura	Ejecutado	Antes NS
SG - CAS	Caseta Municipal	Ejecutado	Antes NS
SG - CEM	Cementerio Municipal	Ejecutado	Antes NS
SG - MER	Mercado Municipal	Ejecutado	Antes NS
SG - CARP	Carpintería y Vivero Municipal	Ejecutado	Antes NS
SG - BAR	Bar Restaur. Ctra. Algeciras-Gaucín	Ejecutado	Previsto NS
SG - HOTEL	Hotel El Pilar Ctra Algeciras-Gaucín	Ejecutado	Previsto NS
SG - PEÑA	Peña Flamenca	Ejecutado	Antes NS
SG - CO	Oficina Correos	Ejecutado	Antes NS
SG - MUL	Edificio Usos Múltiples	Ejecutado	Antes NS

EN SUELO URBANIZABLE

No existen suelos de este tipo en el término municipal.

EN SUELO NO URBANIZABLE

Además de incluirse la identificación de los Sistemas Generales que se han promovido desde el Ayuntamiento en suelo no urbanizable actuaciones como son:

Denominación	Uso	Existe	Previsto

3.3.- INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en el documento de adaptación todas las infraestructuras materializadas en el término municipal:

Las que tienen proyecto aprobado.

Las que tiene proyecto en ejecución.

Las materializadas durante la vigencia de la NNSS y no contenidas en la misma.

EN SUELO URBANO

Denominación	Uso	Existe	Previsto
SG - ABAST	Depósitos de Abastecimiento Agua	Ejecutado	Previsto NS

EN SUELO URBANIZABLE

No existen suelos de este tipo en el término municipal.

EN SUELO NO URBANIZABLE

Denominación	Uso	Existe	Previsto
SG - DEPUR	Depuradora	Ejecutado	Iniciat. Ayto

3.4.- SERVICIOS MUNICIPALES

Se incluyen en el documento de adaptación todas las infraestructuras materializadas en el término municipal:

Las que tienen proyecto aprobado.

Las que tienen proyecto en ejecución.

Las materializadas durante la vigencia de la NNSS y no contenidas en la misma.

EN SUELO URBANO

Denominación	Uso	Existe	Previsto
SG - ELEC	Transformador en C/ Luis de Armiñán	Ejecutado	Antes NS
SG - TF	Centralita telefónica	Ejecutado	Inic Ayto
SG - SAN	Colector Saneamiento	Ejecutado	Antes NS

EN SUELO URBANIZABLE

No existen suelos de este tipo en el término municipal.

EN SUELO NO URBANIZABLE

Denominación	Uso	Existe	Previsto
SG - ELEC	Transformador en el Tajo Hueco	Ejecutado	Antes NS

3.5.- IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES

Los sistemas generales supramunicipales existentes son:

EN SUELO URBANO

No existen suelos de este tipo en el término municipal.

EN SUELO URBANIZABLE

No existen suelos de este tipo en el término municipal.

EN SUELO NO URBANIZABLE

Denominación	Nombre	Existe	Previsto
SG - VIAL	Gaucín-Benarraba-Algatocín A369	Ejecutado	Antes NS
SG - VIAL	Gaucín-Jimena de la Frontera A369	Ejecutado	Antes NS
SG - VIAL	Gaucín-Casares A377	Ejecutado	Antes NS
SG - VIAL	Gaucín-El Colmenar MA8300	Ejecutado	Antes NS
SG - COM	Línea del AVE	En ejecuc	
SG - VP	Cañada Real de Gaucín o Colmenar	Existente	Antes NS
SG - VP	Cañada Real de Benarrabá	Existente	Antes NS
SG - VP	Vereda de los Pescaderos	Existente	Antes NS
SG - VP	Colada del Cno. del Molino al Peso	Existente	Antes NS
SG - HIDRO	Rio Turbillas	Existente	Antes NS

Nota: La totalidad de las vías pecuarias no están deslindadas. No obstante aparecen grafiadas en la NNSS de Gaucín.

Los tramos de Vías Pecuarias que han sido objeto de deslinde son las siguientes:

VEREDA DE LOS PESCADEROS

Por resolución de la Secretaría General Técnica de 8/04/2002 (BOJA de 14/05/2002) Se Acuerda la Aprobación del Proyecto de Deslinde Parcial de la vía pecuaria "Vereda de los Pescaderos" en el tramo que va desde el Paraje conocido como "La Almuña" hasta la "Dehesa de Juan Alonso" en el término municipal de Gaucín.

CAÑADA REAL DE GAUCÍN O DEL COLMENAR

Por resolución de la Secretaría General Técnica de 15/10/2004 (BOJA de 5/11/2004) Se Acuerda la Aprobación del Proyecto de Deslinde Parcial de la vía pecuaria "Cañada Real de Gaucín o del Colmenar" en el tramo "Desde el cruce con la Cañada Real de Benarrabá hasta el límite provincial con Cádiz" en el término municipal de Gaucín.

CAÑADA REAL DE BENARRABÁ

Por resolución de la Secretaría General Técnica de 11/07/2005 (BOJA de 5/08/2005) Se Acuerda la Aprobación del Proyecto de Deslinde Total de la vía pecuaria "Cañada Real de Benarrabá" en el término municipal de Gaucín y archivado por caducidad al haberse excedido los plazos de su tramitación según Resolución de la Consejería de Medio Ambiente de 16 de junio de 2008.

4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas destinadas a la edificación:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.
- Suelo urbanizable ordenado.
- Suelo urbanizable sectorizado.

Todo ello de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en la NNSS vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto citado anteriormente.

Por otra parte los usos, densidades y edificabilidades globales definidos por la LOUA vienen determinados en el artículo 17.1.1ª que determina para la **Ordenación de áreas urbanas y sectores**.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª) La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial **la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a (1) un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo**. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico **no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo**.

También tener en cuenta que según se establece en el decreto 11/2008 en el artículo 3. Contenido y alcance. En su apartado 2.b. las modificaciones de edificabilidad y densidad o de ambas para garantizar el aprovechamiento urbanístico no se consideran alteraciones sustanciales.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

A estos efectos **no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas**, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, **no pudiendo superar los parámetros establecidos en el Art 17 de la Ley 7/2002, de 17 de dic.**

La reserva de vivienda protegida **no será exigible** a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de sept., **ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.**

La presente adaptación parcial pues en virtud del artículo 3.2.e del decreto 11/2008 y de la situación en la que se encuentran la tramitación avanzada de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial que exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de VP y todo por tener estos sectores de suelo urbanizable de uso global residencial el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

No debe introducir ninguna alteración sobre las áreas de reparto o en aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3d del decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad o densidad de los sectores cuando esto no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida según establece asimismo el artículo 3.2b.

Por todo ello, se ha de mantener el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

Se tomara como edificabilidad y densidad global para los sectores de desarrollo tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Ordenado y suelo Urbanizable Sectorizado las edificabilidades y densidades establecidas en las fichas de las NNSS. No obstante en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico en virtud del artículo 3.2.b del decreto 11/2008 la edificabilidad y densidad global será la edificabilidad y densidad corregida que no supere los parámetros del Art. 17 de la LOUA.

Por todo lo anteriormente expuesto a continuación se definen los criterios que se han utilizado para adaptar las NNSS a las determinaciones de la LOUA.

4.1.- USOS GLOBALES.

Como uso global se entiende el uso predominante o mayoritario que existe en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El Uso global es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos, según el artículo 17.1.1ª de la LOUA los usos característicos son:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Turístico.

Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: Las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano. Ello permite la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo de desarrollo (urbano no consolidado, urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado) la adaptación sume:

Los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en la NNSS vigente.

Las calificaciones pormenorizadas fijadas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Cabe distinguir conforme a los usos globales y pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el art. 5.1.3, apartado 2, Normas reguladoras de los usos en las NNSS vigentes.

USOS NNSS		USOS ADAPTACION	
Globales	Pormenoriz	Globales	Pormenoriz
Residencial	Alojamiento	Residencial	Alojamiento
	Taller Artesanal		Taller Artesanal
	Pequeña Industria		Pequeña Industria
	Hotelero		Hotelero
	Comercial		Comercial
	Servicios		Servicios
	Oficinas		Oficinas
	Almacenes		Almacenes
	Hostelería		Hostelería
	Red Viaria		Red Viaria
	Recreativos		Recreativos
	Aparcamientos		Aparcamientos
	Discotecas		Discotecas
	Equipo público		Espectáculos
Socio-cultural		Socio-cultural	
Asistencial		Asistencial	
Religioso		Religioso	
Sanitario		Sanitario	
Público Admisnistr		Público Admisnistr	
Deportivo		Deportivo	
Z. Verde-A. Libre		Z. Verde-A. Libre	
Escolar-Educativo		Escolar-Educativo	
Público-Comercial		Público-Comercial	
Estación Servicio	Estación Servicio		
Protecc. Civil	Protecc. Civil		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Los usos en este tipo de suelo son los mismos que para el suelo urbano consolidado.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Los usos en este tipo de suelo son los mismos que para el suelo urbano consolidado.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los usos en este tipo de suelo son los mismos que para el suelo urbano consolidado.

SUELO NO URBANIZABLE:

USOS NNSS		USOS ADAPTACION	
Globales	Pormenoriz	Globales	Pormenoriz
Usos no urbanos	Agrícola		Agrícola
	Forestal		Forestal
	Pecuario		Pecuario
	Cementerio		Cementerio
	Extractivo		Extractivo
	Forestal-Recre		Forestal-Recre
	Basurero	---	Basurero
	Verted. Escomb		Verted. Escomb
	Instal. Infraestr.		Instal. Infraestr.
	Alm. Mat. Pelig		Alm. Mat. Pelig
	Industria nociva		Industria nociva
	Indust. Grandes		Indust. Grandes
	Campings		Campings

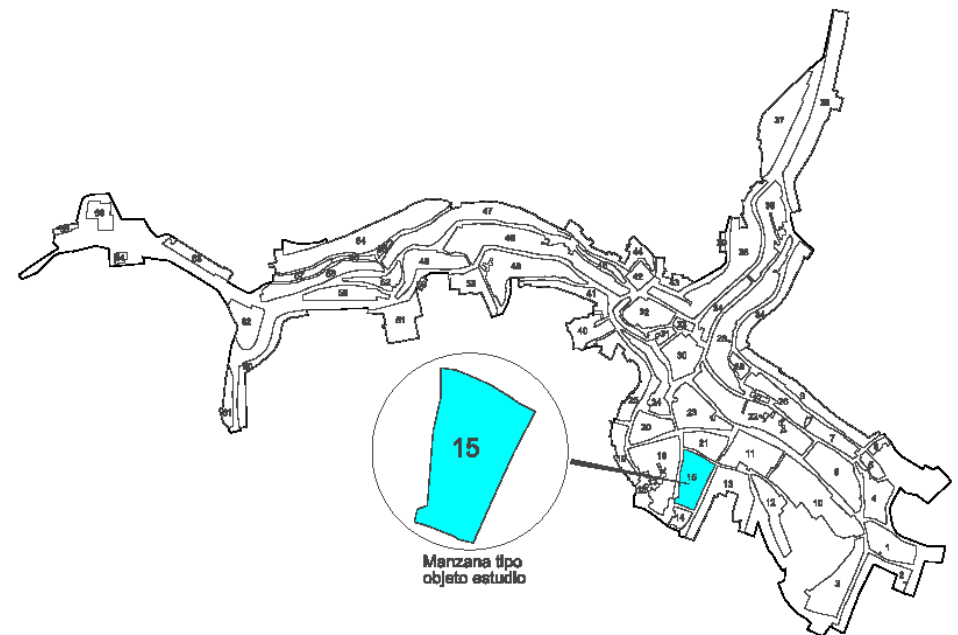
4.2.- DENSIDADES GLOBALES.

La densidad global se define en número máximo de viviendas por hectárea (Viv. /Ha) que pueden llegar a realizarse en ámbitos definido. Este parámetro queda delimitado en la LOUA en su artículo 17.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Para la estimación de la edificabilidad global en la zona "Núcleo Tradicional" se ha realizado un estudio de la misma manzana tipo elegida para el estudio en las NNSS, pero con los parámetros actuales. Se encuentra situada al suroeste del núcleo y está señalada en el esquema que se acompaña. Para ello, apoyándonos en los datos de catastro, se ha computado el número de viviendas existente en la manzana. Una vez obtenido este dato, hemos calculado la superficie de la manzana incrementándole la parte proporcional que le corresponde de viales y de cesiones (áreas libres y equipamientos) en función del total de la zona Núcleo Tradicional de la NS. Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

Situación de la manzana tipo objeto del estudio.



CALCULO DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN NUCLEO TRADICIONAL SUPERFICIES Y VOLÚMENES SEGÚN CATASTRO DE LA MANZANA TIPO

	m²	%
Superficie bruta de Núcleo Tradicional	184.639,47	
Manzanas	127.029,69	68,80%
Viales + Zonas Verdes + Equipam (Cesiones)	57.609,78	31,20%

CALCULO DENSIDAD EN NUCLEO TRADICIONAL				
Nº viviendas	SUP Manzana m²	Proporción Cesiones m²	SUPERF bruta m²	Densidad viv/Ha
30,00	2.244,00	700,16	2.944,16	102

PARCELAS	Nº viviendas	SUP Manzana m²	Proporción Cesiones m²	SUPERF bruta m²	Cpb m²/m²	Cpl m²/m²	Cpll m²/m²	Cvt m²/m²	Edif. Bruta m²/m²
30	30,00	2.244,00	700,16	2.944,16	1.790,00	1.448,00	173,00	3.411,00	1,159
Parc. Media	1,00	74,80			59,67	48,27	5,77	113,70	

Hay 30 parcelas según catastro

PARCELA	SUP m²	Viv.	Cpb	Cpl	Cpll	Cvt	PB %	PI %	PII %	Edif Neta
1	32,00	1	33,00	33,00	0,00	66,00	115,59%	115,59%	0,00%	2,0625
2	62,00	1	51,00	44,00	0,00	95,00	82,26%	70,97%	0,00%	1,5323
3	55,00	1	46,00	36,00	23,00	105,00	83,64%	65,45%	41,82%	1,9091
4	107,00	1	69,00	53,00	38,00	160,00	64,49%	49,53%	35,51%	1,4953
5	81,00	1	78,00	78,00	0,00	156,00	96,30%	96,30%	0,00%	1,9259
6	128,00	1	127,00	110,00	0,00	237,00	99,22%	85,94%	0,00%	1,8516
7	136,00	1	83,00	38,00	0,00	121,00	61,03%	27,94%	0,00%	0,8897
8	20,00	1	20,00	0,00	0,00	20,00	100,00%	0,00%	0,00%	1,0000
9	60,00	1	61,00	36,00	0,00	97,00	101,67%	60,00%	0,00%	1,6167
10	75,00	1	50,00	37,00	0,00	87,00	66,67%	49,33%	0,00%	1,1600
11	105,00	1	98,00	66,00	0,00	164,00	93,33%	62,86%	0,00%	1,5619
12	118,00	1	99,00	62,00	0,00	161,00	83,90%	52,54%	0,00%	1,3644
13	76,00	1	66,00	70,00	70,00	206,00	86,84%	92,11%	92,11%	2,7105
14	11,00	1	11,00	11,00	0,00	22,00	100,00%	100,00%	0,00%	2,0000
15	114,00	1	114,00	80,00	0,00	194,00	100,00%	70,18%	0,00%	1,7018
16	91,00	1	76,00	76,00	0,00	152,00	83,52%	83,52%	0,00%	1,6703
17	125,00	1	79,00	79,00	0,00	158,00	63,20%	63,20%	0,00%	1,2640
18	127,00	1	93,00	55,00	0,00	148,00	73,23%	43,31%	0,00%	1,1654
19	69,00	1	50,00	50,00	0,00	100,00	72,46%	72,46%	0,00%	1,4493
20	108,00	1	62,00	62,00	0,00	124,00	57,41%	57,41%	0,00%	1,1481
21	115,00	1	101,00	101,00	0,00	202,00	87,83%	87,83%	0,00%	1,7565
22	97,00	1	97,00	97,00	0,00	194,00	100,00%	100,00%	0,00%	2,0000
23	44,00	1	44,00	14,00	0,00	58,00	100,00%	31,82%	0,00%	1,3182
24	3,00	1	3,00	0,00	0,00	3,00	100,00%	0,00%	0,00%	1,0000
25	42,00	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,0000
26	88,00	1	69,00	69,00	0,00	138,00	78,41%	78,41%	0,00%	1,5682
27	33,00	1	21,00	0,00	0,00	21,00	63,64%	0,00%	0,00%	0,6364
28	22,00	1	22,00	22,00	0,00	44,00	100,00%	100,00%	0,00%	2,0000
29	22,00	1	23,00	22,00	0,00	45,00	104,55%	100,00%	0,00%	2,0455
30	78,00	1	44,00	47,00	42,00	133,00	56,41%	60,26%	53,85%	1,7051
TOTAL	2.244,00	30,00	1.790,00	1.448,00	173,00	3.411,00				
MEDIA P.	74,80	1,00	59,67	48,27	5,77	113,70	82,52%	62,56%	7,44%	1,52
TOTAL SIN *	1.984,00	24,00	1.538,00	1.193,00	103,00	2.834,00				
MEDIA S*	82,67	1,00	64,08	49,71	4,29	118,08	77,86%	52,89%	5,47%	1,36

Como resultado, se obtiene que la densidad global aproximada para las zonas de **Núcleo Tradicional** en el municipio de Gaucín es de **102 viv/Ha**. El resto de los ámbitos que pasan a ser SUC mantienen la densidad que se les asignó mediante su desarrollo urbanístico.

NNSS	Dens Global NS	AP	Dens Global AP
NT	102	NT	102
ED-1	Uso no residencial	SUC-1	Uso no residencial
ED-0	60	SUC-0	60
ED-3	25	SUC-3	25

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Dentro de la ficha que la NNSS le asigna a cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Las NNSS establecen distintas densidades de viviendas en el suelo urbano no consolidado, sin criterio definido para tal heterogeneidad.

AREA NNSS	Dens Global NS	AREA AP	Dens Global AP
ED-2 Segr	Uso no residencial	SUNC-2 Segr	Uso no residencial
ED-4	70	SUNC-4	70
ED-5	50	SUNC-5	50
ED-6	50	SUNC-6	50
ED-9	110	SUNC(o)-9	110

SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Dentro de la ficha que la NNSS le asigna a cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Existen sectores con esta clasificación por haber realizado sus deberes urbanísticos en cuanto a la redacción de su correspondiente Plan Parcial.

SECTOR NNSS	Dens Global NS	SECTOR AP	Dens Global AP
PP-1(s1)	4	SURO1(s1)	4

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Dentro de la ficha que la NNSS le asigna a cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Son los sectores Clasificados como Urbanizables en las NNSS y que no han realizado ningún trámite encaminado a su desarrollo.

SECTOR NNSS	Dens Global NS	SECTOR AP	Dens Global AP
PP-1(s2)	4	SUS-1(s2)	4
PP-3	4	SUS-3	4
PP-4	4	SUS-4	4
PP-5	4	SUS-5	4
UR-1	Uso no residencial	SUS-I	Uso no residencial

4.3.- EDIFICABILIDADES GLOBALES.

La edificabilidad global en un suelo será el máximo de número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Las NNSS establecen distintas edificabilidades netas para los diferentes tipos parcelas que nos podemos encontrar en el suelo urbano. (Pág. 177 NNSS)

	Ordenanza SUC	Edif. Neta. NNSS	Edif. Neta AP
NT	Parcelas < 50m ² Ocupación 100%	2,0 m ² /m ² s	2,0 m ² /m ² s
	50m ² <Parcelas< 70m ² Ocupación PB 90% Otras Plantas 80%	1,70 m ² /m ² s	1,70 m ² /m ² s
	70m ² <Parcelas< 100m ² Ocupación PB 80%	1,6 m ² /m ² s - 2 plantas 2,0 m ² /m ² s - 3 plantas	1,6 m ² /m ² s - 2 plantas 2,0 m ² /m ² s - 3 plantas
	Parcelas > 100m ² Ocupación PB 80%	1,3 m ² /m ² s - 2 plantas 1,8 m ² /m ² s - 3 plantas	1,3 m ² /m ² s - 2 plantas 1,8 m ² /m ² s - 3 plantas
	Manzanas ancho <15m Ocupación 100%	2,0 m ² /m ² s - 2 plantas	2,0 m ² /m ² s - 2 plantas
	Solar altura max. 1PI Ocupación 90% Superf. Útil max 80 m ²	0,9 m ² /m ² s	0,9 m ² /m ² s

A raíz de estas edificabilidades netas y partiendo como base del estudio realizado sobre la manzana señalada en el apartado anterior, del mismo modo que se ha calculado la edificabilidad global aproximada de la ordenanza de Núcleo Tradicional. Dando como resultado lo expresado en el siguiente cuadro para NT:

NNSS	Edific Global NS	AP	Edific Global AP
NT	1,159	NT	1,159
ED-1	0,020	SUC-1	0,020
ED-0	0,700	SUC-0	0,700
ED-3	0,300	SUC-3	0,300

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

La NS le asigna a cada ámbito del planeamiento una ficha donde se define la edificabilidad de cada uno de ellos, sobre esta edificabilidad asignada por la NS se han realizado los siguientes ajustes:

Se ha modificado al alza la edificabilidad de las parcelas de los distintos ámbitos residenciales de las unidades de Gaucín según permite el artículo 7 del decreto 11/2008 para corregir la pérdida de aprovechamiento que supone la obligación legal de destinar el 30 % del techo a VP.

Se les ha ajustado por imperativo legal la edificabilidad asignada por la NS a los distintos ámbitos a los límites establecidos por el artículo 17 de la LOUA.

Sobre los ámbitos que la NS no tiene asignado edificabilidad alguna:

Se mantienen las condiciones de Ordenación en lugar de estimar la edificabilidad.

Se les conmina en la ficha a que cumplan los límites del art. 17 de la LOUA.

AREA NNSS	Edific Global NS	AREA AP	Edific Global AP
ED-2 Segr	1.500	SUNC-2 Segr	1.000
ED-4	s/cond ord	SUNC-4	s/cond ord
ED-5	s/cond ord	SUNC-5	s/cond ord
ED-6	s/cond ord	SUNC-6	s/cond ord
ED-9	1.800	SUNC(o)-9	1.800

SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Dentro de la ficha que la NNSS le asigna a cada sector se define la edificabilidad que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

SECTOR NNSS	Edific Global NS	SECTOR AP	Edific Global AP
PP-1(s1)	0,100	SURO1(s1)	0,100

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Dentro de la ficha que la NNSS le asigna a cada sector se define la edificabilidad que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

SECTOR NNSS	Edific Global NS	SECTOR AP	Edific Global AP
PP-1(s2)	0.100	SUS-1(s2)	0.100
PP-3	0.100	SUS-3	0.100
PP-4	0.100	SUS-4	0.100
PP-5	0.100	SUS-5	0.100
UR-1	0.600	SUS-I	0.600

4.4.- ÁMBITOS HOMOGÉNEOS PARA SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS.

Dentro del Suelo Urbano Consolidado se han defendido una serie de **Ámbitos Homogéneos**, a partir las ordenanzas de aplicación, de cuyas características se obtienen una serie de valores estimados de densidad y edificabilidad.

AMBITO HOMOGENEEO SUELO URBANO CONSOLIDADO				
AMBITO HOMOGENEEO	Ambitos	Uso	Densidad viv/Ha	Edificab m ² /m ² s
AH – NT	NT	Residencial	102	1,159
AH – U7	SUC-1	Dotacional	No residenc	0,020
AH – U4	SUC-0	Resid VP	60	0,700
AH – U5	SUC-3	Residencial	25	0,300

Para los suelos urbanos no consolidados, los Ámbitos Homogéneos quedan de la siguiente forma:

Ámbitos Homogéneos para Suelos Urbanos No Consolidados.

AMBITO HOMOGENEEO SUELO URB NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL				
AMBITO HOMOGENEEO	Areas	Uso	Densidad viv/Ha	Edificab m ² /m ² s
AH – U2	SUNC-4	Residencial	70	s/cond ord
AH – U3	SUNC-5	Residencial	50	s/cond ord
	SUNC-6	Residencial	50	s/cond ord
AH – U1	SUNC(o)-9	Residencial	110	1.800
AH - U6	SUNC-2 Segr	Industrial	No residenc	1.000

4.5.- CUADRO COMPARATIVO ENTRE LA NS Y LA AP EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO DEL MUNICIPIO.

Se ha realizado para mayor claridad un solo cuadro comparativo entre la NS y la AP que se ha localizado como mejor sitio en el apartado 4.5 de la memoria que recoge distinta información dispersa en la memoria al respecto de los parámetros:

Densidad global
Edificabilidad global

CUADRO COMPARATIVO ENTRE NS Y AP EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						DIFERENCIAS	
AREA NNSS	Edif Global NS	Dens Global NS	AREA AP	Edif Global AP	Dens Global AP	Edif Global AP-NS	Dens Global AP-NS
ED-2 Segr	1.500	No residencial	SUNC-2 Segr	1.000	No residencial	-0.500	----
ED-4	s/cond ord	70	SUNC-4	s/cond ord	70	----	0
ED-5	s/cond ord	50	SUNC-5	s/cond ord	50	----	0
ED-6	s/cond ord	50	SUNC-6	s/cond ord	50	----	0
ED-9	1.800	110	SUNC(o)-9	1.800	110	0	----

CUADRO COMPARATIVO ENTRE NS Y AP EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						DIFERENCIAS	
AREA NNSS	Edif Global NS	Dens Global NS	AREA AP	Edif Global AP	Dens Global AP	Edif Global AP-NS	Dens Global AP-NS
PP-1(s2)	0.100	4	SUS-1(s2)	0.100	4	0.000	0
PP-3	0.100	4	SUS-3	0.100	4	0.000	0
PP-4	0.100	4	SUS-4	0.100	4	0.000	0
PP-5	0.100	4	SUS-5	0.100	4	0.000	0

CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

Denominación	Planeamiento desarrollo	Sistema Actuación	Urbanización	Uso Global	Densidad Global	Edificabilidad Global
SUELO URBANO CONSOLIDADO						
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ó URBANIZABLE en situación de ORDENADOS Y URBANIZADOS)						
Núcleo Tradicional						
SUC-0	ED	Cooperac	100%	Resid VP	102	1.159
SUC-1	ED	Asistemático	50%	Dotacional	No residenc	1.500
SUC-3	ED	Asistemático	100%	Residencial	25	0.020
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN						
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en situación de ORDENADO y URBANIZÁNDOSE)						
No existen ámbitos de Suelo Urbano Consolidado provenientes del Planeamiento de desarrollo						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO						
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en situación de ORDENADO y SIN PU APROBADO ó/ni EJECUTÁNDOSE)						
SUNC(o)-9	ED	Compens	0%	Residencial	110	1.800
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en situación de NO ORDENADO y NO URBANIZADO)						
SUNC-2 Segr	ED	Cooperac	0%	Cooperac	No residenc	1.000
SUNC-4	ED	Cooperac	50%	Cooperac	70	s/cond ord
SUNC-6	ED	Cooperac	30%	Cooperac	50	s/cond ord
SUNC-5	ED	Compens	0	Residencial	50	s/cond ord
SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN						
(SUELO URBANIZABLE ORDENADO ó SECTORIZADO ORDENADO en situación de URBANIZÁNDOSE)						
SURO1(s1)	PP/PU	Compens	0%	Residencial	4	0.100
SUELO URBANIZABLE ORDENADO						
(SUELO URBANIZABLE ORDENADO ó SECTORIZADO ORDENADO en situación de SIN PU APROBADO ó/ni EJECUTÁNDOSE)						
No existen sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado						
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
(SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO en situación de NO ORDENADO y NO URBANIZADO)						
SUS-1(s2)	PP/PU	Compens	0%	Residencial	4	0.100
SUS-3	PP/PU	Compens	0%	Residencial	4	0.100
SUS-4	PP/PU	Compens	0%	Residencial	4	0.100
SUS-5	PP/PU	Compens	0%	Residencial	4	0.100
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO						
SUNS-2	---	---	---	---	---	---

5.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO LOS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por otra parte el **Artículo 60 de la LOUA. Determinación del aprovechamiento medio.** Establece que el Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá 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 de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá 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.

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

En la Adaptación Parcial se mantienen las Áreas de Reparto definidas en las NNSS.

Áreas de Reparto para Suelos Urbanizables.

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL				
AREA REPARTO	Sectores	Uso	Densidad viv/Ha	Edificab m ² /m ² s
AR – P1	SURO1(s1)	Residencial	4	0.100
	SUS-1(s2)	Residencial		
	SUS-3	Residencial		
	SUS-4	Residencial		
	SUS-5	Residencial		

6.- ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.

Según el **artículo 10.1.A.g de la LOUA** los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el **artículo 3.2.f del Decreto 11/2008**, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Para este municipio aparecen distintos espacios, ámbitos y elementos con estas características. Conforme a la información contenida en la memoria de las NNSS vigentes, se tiene constancia de declaración administrativa de un bien protegido por la legislación del patrimonio, además de aparecer por otro lado unas zonas dentro del término municipal, delimitadas y denominadas como Restos Arqueológicos de protección especial. Existe un elemento catalogado por la Consejería de Cultura como Bien de Interés Cultural (BIC).

En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

En el caso de Gaucín existen una serie de elementos catalogados por la Consejería de Cultura existentes y los sobrevenidos a las NNSS que se reflejan en el anexo a esta Adaptación Parcial

NORMAS SUBSIDIARIAS

- Castillo del Águila.
- Ruinas Romanas de las Casas del Abrevadero.
- Poblado y Necrópolis de la Loma de Enmedio.
- Ruinas de la Casa de Melilla.

CULTURA

Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumento:

- Castillo del Águila / Ermita del Santo Niño.

7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El **artículo 3.2.g del Decreto 11/2008**, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que la NNSS vigente establece un periodo de vigencia general de las determinaciones de la NNSS de un tiempo indefinido hasta la aprobación de su Revisión o Plan General que las sustituya (*Apartado 5.1.1.- 3.- Periodo de Vigencia de las Normas Subsidiarias*).

Respecto de dicha programación cabe considerar que solo para:

Las actuaciones expropiatorias (No existen)

Sectores del suelo urbanizable no ejecutados.

Las unidades de Estudio de Detalle no ejecutadas.

Cabe reconsiderar la programación, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas.

No obstante, a los efectos de la programación se adopta el siguiente criterio:

Con carácter general los plazos contenidos en el planeamiento general vigente NS no están cumplidos en virtud del artículo 35 de la LOUA que determina que “Los instrumentos de planeamiento tendrán una vigencia indefinida”, salvo claro esta que este previsto un plazo de programación por el Planeamiento General.

No se alterara la programación prevista, cuando exista y no este desfasada la programación contenida en el planeamiento general vigente (NNSS y sus Innovaciones) a fin de no interferir en las potestades, derechos y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal.

Si bien como indica artículo 10 de la LOUA, y principalmente al artículo 3.g) del Decreto 11/2008, a programación y gestión estructural:

Se ajustará a las determinaciones del planeamiento general vigente, cuando estas previsiones estén contempladas y no hayan quedado desfasadas,

A “sensu contrario” (cuando no estén contempladas o hayan quedado desfasadas) las fijará la Adaptación Parcial.

En consecuencia de ello resultan las siguientes situaciones para la programación que ha de realizar la Adaptación Parcial:

Actuaciones urbanísticas que no tiene agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en la vigente NNSS:

Se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el Vigente PGOU:

La administración actuante, o los propietarios de los terrenos sometidos a actuaciones expropiatorias, podrán adoptar o exigir las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

Por otra parte la administración actuante, podrá adoptar o exigir medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos el planeamiento general como:

Descalificación.

Cambio de Sistema.

Adscribir ó modificar cargas provenientes de Sistemas generales clasificados o no como suelos Urbanizables que la norma vigente no contemple en sus previsiones o dichas previsiones hayan quedado desfasadas. En dicho caso requerirá MPE.

En el caso que el consistorio estime conveniente realizar modificaciones sobre las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural adoptando o modificando las cargas de las actuaciones urbanísticas que teniendo agotado el plazo ejecución de iniciativa privada previsto en el planeamiento general, esta alteración de la previsión general de programación y gestión habrá de expresarse en la forma de Modificación Puntual de Elementos paralela o posterior a la Adaptación Parcial que permita incluso clasificar suelos y adscribirlos a los Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables Sectorizados, todo ello según determina el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 y los artículos 44, 51 y 96 de la LOUA.

Artículo 44. Clases de suelo.... los terrenos destinados a **sistemas generales** que por su naturaleza, entidad u objeto tengan **carácter o interés supramunicipal o singular PODRÁN ser excluidos de la clasificación del suelo**, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes. 1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de **suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:**

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

Artículo 96. Presupuestos de la ejecución. 1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

La programación y gestión estructural, en virtud al artículo 10 de la LOUA, y principalmente al artículo 3.g) del Decreto 11/2008, se ajustará a las determinaciones del planeamiento general vigente, cuando estas previsiones estén contempladas y no hayan quedado desfasadas, en cuyo caso las fijará la Adaptación Parcial.

7.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL A EJECUTAR.

Respecto de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Podemos decir que en el caso del municipio de Gaucín no se da este caso.

8.- DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores no consolidados conforme a lo expresado en el apartado b del Capítulo 1 del Presente Título, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

Tabla 6: Determinaciones del suelo en el municipio de Gaucín (para mayor detalle ver anexo de fichas)

ADAPTACIÓN										
Ambito	Uso Global	Superficie	Edific. bruta	Superficie de Techo	Equip	%	Áreas Libres	%	Aparcamientos 100 /m²	
SUNC-2 Segi	Industrial	7.500 m²	1.0000 m²/m²s	7.500.00 m²	s/art. 17 LOUA	---	s/art. 17 LOUA	---	0.50 est/m²	
SUNC-4	Residencial	4.000 m²	s/cond ord m²/m²s	---	m²	s/art. 17 LOUA	---	s/art. 17 LOUA	---	0.50 est/m²
SUNC-5	Residencial	3.000 m²	s/cond ord m²/m²s	---	m²	s/art. 17 LOUA	---	s/art. 17 LOUA	---	0.50 est/m²
SUNC-6	Residencial	4.000 m²	s/cond ord m²/m²s	---	m²	s/art. 17 LOUA	---	s/art. 17 LOUA	---	0.50 est/m²
SUNC(o)-9	Residencial	3.000 m²	1.8000 m²/m²s	5.400.00 m²	s/art. 17 LOUA	---	s/art. 17 LOUA	---	0.50 est/m²	
Area	Uso Global	Superficie	Edific. bruta	Superficie de Techo	Equip	%	Áreas Libres	%	Aparcamientos 05-1aparc/100m²	
SURO1(s1)	Residencial	546.600 m²	0.1000 m²/m²s	54.660.00 m²	4.360	0.80%	164.495	30.09%	1.37 est/m²	
SUS-1(s2)	Residencial	211.300 m²	0.1000 m²/m²s	s/superf real m²	s/art. 17 LOUA	---	---	30.00%	0.50 est/m²	
SUS-3	Residencial	250.000 m²	0.1000 m²/m²s	s/superf real m²	s/art. 17 LOUA	---	---	30.00%	0.50 est/m²	
SUS-4	Residencial	200.000 m²	0.1000 m²/m²s	s/superf real m²	s/art. 17 LOUA	---	---	30.00%	0.50 est/m²	
SUS-5	Residencial	500.000 m²	0.1000 m²/m²s	s/superf real m²	s/art. 17 LOUA	---	---	30.00%	0.50 est/m²	

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones de la Adaptación Parcial son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.b y 3, para uso global residencial normal, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones por encima de los límites mínimos estipulados, con estándar de aparcamiento de entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m²t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y realizando los cambios en las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para dichos sectores, con el objetivo de compatibilizar dichas determinaciones con el artículo 17 de la LOUA.

TITULO IV. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

1.- TEXTO NORMATIVO PROPIO DE LA ADAPTACION PARCIAL Y COMPLEMENTARIO AL EXISTENTE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

A continuación se recogen, en forma de articulado, aquellas determinaciones nuevas que la presente Adaptación Parcial ha introducido en el planeamiento vigente.

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.**ARTÍCULO AP1: CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

El contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial se establece en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ARTÍCULO AP2: DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Según el artículo 6 del Decreto 11/2008 la Adaptación Parcial debe dar como resultado un documento omnicomprensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contenga como mínimo la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa
- b) Texto normativo propio de la Adaptación Parcial
- c) Planimetría

En las páginas siguientes se adjunta índice de planos que engloban el documento de la Adaptación parcial:

INDICE PLANOS			
ORDEN	NOMBRE	REFER	
PLANOS DE INFORMACIÓN	IT _{SIT} -01	Situación y Foto aérea Término Municipal	
	IT _{CAT} -02	Cartografía Término Municipal	
	IT _{NS} -03.01	Calificación y Clasificación del suelo en las Vigentes NNSS (TM)	
	IT _{NS} -03.02	Calificación y Clasificación del suelo en las Vigentes NNSS (NÚCLEO URBANO)	
	IT _{NS} -03.03	Calificación y Clasificación del suelo en las Vigentes NNSS (SUS)	
	IT _{SGDH} -04	Dominio Público Hidráulico	
	IT _{PE} -05	Plan Especial de Protección del Medio Físico	
	IT _{BI} -06	Protección del Patrimonio Cultural. Elementos Catalogados	
	IT _{VP} -07	Vías Pecuarias	
	IFOTO-08	Foto Aérea Núcleo Urbano	

ORDEN	NOMBRE	REFER
OVT-01	<u>Clase y Categoría Vigente en la NNSS del SNU del Término Municipal</u> Las categorías que en su día obtuvo	Art 3.2a
OVT-02	<u>Clase y Categoría Vigente del SNU del Término Municipal</u> Protecciones Provenientes del PEPMF (6/03/1987)	Art 3.2a
OVT-03	<u>Clase y Categoría Vigente del SNU del Término Municipal</u> Protección de vías Pecuarias y Carreteras	Art 3.2a
PLANOS DE INTERPRETACIÓN DE PLANEAMIENTO VIGENTE	<u>Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (I)</u> Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	<u>Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (II)</u> Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	<u>Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (II)</u> Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	<u>Clase, Categoría y Gestión del Suelo en NNSS (II)</u> Las categorías que en su día obtuvo NOTA: Dependiendo de la situación en la que se encuentre la gestión el suelo cambiara de categoría (Art 4.1 y 2)	Art 3.2a
	<u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad en NNSS (I)</u> Zonas de suelo urbano, Zonas en SUNC NOTA: Según las distintas Áreas de reparto El aprovechamiento tipo >> Aprovechamiento medio	Art 3.2.d Art 3.2.e
	<u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad en NNSS (I)</u> Sectores de SURO y SURS NOTA: Según las distintas Áreas de reparto El aprovechamiento tipo >> Aprovechamiento medio	Art 3.2.d Art 3.2.e
	<u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad en NNSS (I)</u> Sectores de SURO y SURS NOTA: Según las distintas Áreas de reparto El aprovechamiento tipo >> Aprovechamiento medio	Art 3.2.d Art 3.2.e
	Sistemas Generales en NNSS Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c
	Sistemas Generales en NNSS Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c
	Sistemas Generales en NNSS Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c

	ORDEN	NOMBRE	REFER
PLANOS DE ORDENACIÓN EN ADAPTACIÓN	OAT-01	<u>Ordenación Adaptación. Clase y Categoría del SNU en el Término Municipal - FUSIÓN NORMAS EXISTENTES.</u> SNUEP por legislación específica. SNUEP por planificación territorial o urbanística. SNU de carácter natural o rural. SNU de Hábitat Rural Diseminado. NOTA (Art 4.3): Que no tengan dicha categoría cambian categoría por : Haber sido objeto de deslinde o delimitación. Haber sido objeto de planificación sectorial	Art 3.2a
	OA-01.1	<u>Clase y Categoría del suelo en ADAPTACIÓN (I)</u> URBANO (Consolidado y No Consolidado) NOTA (Art4.1y2): Que no tengan dicha categoría cambian categoría: No reunir los requisitos necesarios URBANO >> UNC. Aprobado definitivo Plan Parcial SUS >> SURO. Haber sido ejecutados SUNC ó SUS>> SU	Art 3.2a
	OA-01.2	<u>Clase y Categoría del suelo en ADAPTACIÓN (II)</u> URBANIZABLE (Ordenado, Sectorizado, No Sectorizado) NOTA (Art4.1y2): Que no tengan dicha categoría cambian categoría: No reunir los requisitos necesarios URBANO >> UNC. Aprobado definitivo Plan Parcial SUS >> SURO. Haber sido ejecutados SUNC ó SUS>> SU	Art 3.2a
	OA-01.3	<u>Clase y Categoría del suelo en ADAPTACIÓN (II)</u> URBANIZABLE (Ordenado, Sectorizado, No Sectorizado) NOTA (Art4.1y2): Que no tengan dicha categoría cambian categoría: No reunir los requisitos necesarios URBANO >> UNC. Aprobado definitivo Plan Parcial SUS >> SURO. Haber sido ejecutados SUNC ó SUS>> SU	Art 3.2a
	OA-02.1	<u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad ADAPTACION (I)</u> Zonas de suelo urbano, Zonas en SUNC NOTA: Según las distintas Áreas de reparto	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OA-02.2	<u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad ADAPTACION (II)</u> Sectorios de SURO y SURS NOTA: Según las distintas Áreas de reparto	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OA-02.3	<u>Clase, Categoría, Uso, Densidad y Edificabilidad ADAPTACION (II)</u> Sectorios de SURO y SURS NOTA: Según las distintas Áreas de reparto	Art 3.2.d Art 3.2.e
	OA-03.1	<u>Sistemas Generales en ADAPTACIÓN (I)</u> Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c
	OA-03.2	<u>Sistemas Generales en ADAPTACIÓN (II)</u> Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c
	OA-03.3	<u>Sistemas Generales en ADAPTACIÓN (II)</u> Infraestructuras. (Varios principales, Líneas de AT....) Equipamientos (Colegios, Ayuntamiento, Teatros...) Dotaciones y servicios (Si en planos en NNSS...Agua, BT....) Espacios libres (5m ² /h de ZV, Áreas Libres, Parques, Jardines...)	Art 3.2.c

CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

ARTÍCULO AP3: VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo recogido en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda, concretamente en la citada disposición transitoria se establece que: "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial."Por tanto una vez realizada la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general.

Según el artículo 35, salvo otras consideraciones "los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida".

ARTÍCULO AP4: DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES

Conforme al artículo 19 de la LOUA el contenido documental de los instrumentos de planeamiento deberá formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Planos y documentación gráfica

El planeamiento vigente es la Revisión de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Gaucín, compuesto por:

- Memorias
- Ordenanzas
- Planos

ARTÍCULO AP5: INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES.

En los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008 quedan fijados los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento por adaptar que deban ser ajustadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo AP6: Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.

Artículo AP7: Identificación de la ordenación estructural.

La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Las directrices de la ordenación se establecen en el artículo 10 de la LOUA.

Artículo AP8: La clasificación y categorías del suelo (OE)

La clasificación, y su categorización, del suelo se rige según el artículo 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo el siguiente esquema:

NN.SS	Adaptación Parcial
S. Urbano	S. Urbano consolidado S. Urbano no consolidado
S. Urbanizable	S. Urbanizable ordenado S. Urbanizable sectorizado S. Urbanizable no sectorizado
S. No Urbanizable	S. No Urbanizable especial protección por planificación territorial o urbanística S. No Urbanizable especial protección legislación específica S. No Urbanizable carácter rural o natural S. No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Estas clasificaciones se han realizado siguiendo los parámetros recogidos en la Memoria Justificativa.

Artículo AP9: Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA, especialmente de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

Además, la reserva de VP **no será exigible** de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre a:

Los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Las áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de esta Adaptación Parcial.

Con todo esto, los ámbitos y sectores de Gaucín, a los que se les aplica el 30 % de VP son:

NNSS	Ordenado	Ejecutado	AMBITOS SOBRE LOS QUE SE APLICA EL 30 % DE VP		Motivo
			AP	30%VP	
ED-1	SI	SI	SUC-1	NO	Tener un uso diferente al residencial
ED-2 Segr	NO	NO	SUNC-2 Segr	NO	Tener un uso diferente al residencial
ED-0	SI	SI	SUC-0	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-3	SI	SI	SUC-3	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-4	NO	NO	SUNC-4	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-5	NO	NO	SUNC-5	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-6	NO	NO	SUNC-6	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
ED-9	SI	NO	SUNC(o)-9	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-1(s1)	SI	NO	SURO1(s1)	NO	Tener ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-1(s2)	NO	NO	SUS-1(s2)	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-3	NO	NO	SUS-3	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-4	NO	NO	SUS-4	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
PP-5	NO	NO	SUS-5	SI	Carecer de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente
UR-1	NO	NO	SUS-1	NO	Tener un uso diferente al residencial

Artículo AP10: Coeficientes de Homogenización de Régimen de la Vivienda Libre / Vivienda Protegida (OE)

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del edificabilidad del 30 % que le corresponde según ley se ha establecido un coeficiente cuya finalidad es la de equiparar los valores de venta entre la vivienda libre y la vivienda protegida. Ley 13/2005 Artículo 23 y en ley 1/2006 Artículo 1.

El precio de la VP al estar regulado por ley tendrá siempre un valor controlado y razonable en función de las características de la vivienda y la zona donde se sitúa. No ocurre esto con las viviendas libres cuyo mercado esta sujeto a la ley de la oferta y la demanda y a otras consideraciones no precisas.

El valor de vivienda Libre final es la que relacionamos con el valor de VP.

Para obtener esta relación se ha consultado entre los diversos valores de venta de ambos tipos de vivienda tanto la libre como la protegida, posteriormente se divide ambos valores por el valor mayor que se convierte en valor de referencia con ello se consigue que el coeficiente resultante (**Factor de Repercusión**) sea dado en tantos por uno y equivalente a tantos por ciento multiplicándolo por cien.

COEF S/ REGIMEN VIVIENDA		
TIPO	V.Venta €/m ² c	Coef %/1
VP	750	0.721
Libre final	1.040	1.000

Artículo AP11: Sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural (OE)

Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que estén "constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo", según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

Se tendrán en cuenta además los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.

Para la justificación del estándar que se establece en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA en cuanto a Parques, jardines y espacios libres públicos, se indican en las siguientes tablas las superficies de zonas verdes existentes actualmente y las que se obtienen mediante los mecanismos establecidos por las Normas subsidiarias.

SISTEMA GENERAL VÍAS DE COMUNICACIÓN

Denominación	Uso		Existe	Previsto
SGE – VIAL	Gaucín–Benarraba-Algatocín	A369	Ejecutado	Antes NS
SGE – VIAL	Gaucín–Jimena de la Frontera	A369	Ejecutado	Antes NS
SGE – VIAL	Gaucín-Casares	A377	Ejecutado	Antes NS
SGE – VIAL	Gaucín–El Colmenar	MA8300	Ejecutado	Antes NS
SG - VP	Cañada Real de Gaucín o Colmenar		Existente	Antes NS
SG - VP	Cañada Real de Benarrabá		Existente	Antes NS
SG - VP	Vereda de los Pescaderos		Existente	Antes NS
SG - VP	Colada del Cno. del Molino al Peso		Existente	Antes NS

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS

Denominación	Uso		Existe	Previsto
SGE – CULT	Cultural – Casa Juventud		Ejecutado	Antes NS
SGE – CULT	Cultural – Salón Múltiple		Ejecutado	Antes NS
SGE - SOCIAL	Social – Ayuntamiento		Ejecutado	Antes NS
SGE – SOCIAL	Social – Cuartel de la Guardia Civil		Ejecutado	Antes NS
SGE - SANIT	Sanitario – Centro Rural de Higiene		Ejecutado	Antes NS
SGE - CEM	Sanitario - Cementerio		Ejecutado	Antes NS
SGE - COL	Colegio – Antiguo Preescolar		Ejecutado	Previsto NS
SGE- COL	Colegio – Antiguo EGB		Ejecutado	Previsto NS

En el desarrollo del ED-1 de las NNSS, se han ejecutado un equipamiento deportivo y otro educativo "Colegio Público Guzmán El Bueno", ambos reconocidos en el documento de AP como SG puesto que cumple las determinaciones del art. 3 Decreto 11/2008.

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

(Áreas especificadas en el plano IV.2.1.2)

Denominación	Uso		Existe	Previsto
SGAL-1	Al Oeste núcleo C/ Luís Armiñán		Ejecutado	Antes NS
SGAL-2	Junto Convento		Ejecutado	Antes NS
SGAL-3	Junto Cementerio		Ejecutado	Antes NS
SGAL-4	Junto al Ayuntamiento		Ejecutado	Antes NS

CÁLCULO DE LA RATIO DE SGAL POR HABITANTE. (Ver página siguiente)

El cuadro describe todas las Áreas Libres del municipio tanto las privativas AL y como las pertenecientes al SGAL.

Respecto a las Áreas Libres y aunque no sean SGAL, se señala en distinta columna por tener constancia de todas las Áreas Libres, aun no computando en el cálculo de la ratio.

Para determinar cual de las Áreas Libres son SGAL, nos hemos ceñido al plano IV.2.1.2 de las NNSS que corresponde al núcleo urbano “clasificación y calificación del suelo”, donde vienen representados todos los Sistemas Generales en el Suelo Urbano, incluidos Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL). Se ha hecho referencia del origen del dato en la tabla.

Cálculo de la ratio de SGAL por habitante

GAUCÍN (NNSS - ADAP)

AREAS LIBRES GAUCÍN	AL	SGAL	ORIGEN
SGAL-1 Al Oeste nucleo C/ Luis Armiñán		3.824 m²	Plano IV.2.1.2 NS
SGAL-2 Junto Convento		309 m²	Plano IV.2.1.2 NS
SGAL-3 Junto al Cementerio		691 m²	Plano IV.2.1.2 NS
SGAL-4 Junto al Ayuntamiento		231 m²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-1) Colegio y Polideportivo			No AL asignada
AL(ED-2) Zona Industrial			No AL asignada
AL(ED-0) VP de EPSA junto a Gasolinera			No AL asignada
AL(ED-3) VP junto a Deposito Agua			No AL asignada
AL(ED-4) ED-4 (Indicadas en NNSS)	216	m²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-5) ED-5 (Indicadas en NNSS)	196	m²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-6) ED-6 (Indicadas en NNSS)	186	m²	Plano IV.2.1.2 NS
AL(ED-9) ED-9 (Indicada en ED)	1.267	m²	Memoria ED-9
SGAL(PP-1s1) s/ Plan Parcial	164.495	m²	Ordenac PP-1
AL(PP-1s2) PP1s2 (Indicado en NS)	63.390	m²	Ficha sector (30%)
AL(PP-2) PP2 (Indicado en NS)	120.000	m²	Ficha sector (30%)
AL(PP-3) PP3 (Indicado en NS)	75.000	m²	Ficha sector (30%)
AL(PP-4) PP4 (Indicado en NS)	60.000	m²	Ficha sector (30%)
AL(PP-5) PP5 (Indicado en NS)	150.000	m²	Ficha sector (30%)

TOTAL		5.055 m²	
--------------	--	-----------------	--

m² ZV / Hab Necesarios

	hab	m²/hab	
GAUCÍN	1.929	5,00	9.645 m²
EJECUTADA SUC-1 Colegio y Polideportivo	0	5,00	0 m²
DOTACIONAL SUNC-2 Segr Zona Industrial	0	5,00	0 m²
EJECUTADA SUC-0 VP de EPSA junto Gasolinera	0	5,00	0 m²
EJECUTADA SUC-3 VP junto a Deposito Agua	0	5,00	0 m²
SUNC-4	74	5,00	372 m²
SUNC-5	38	5,00	192 m²
SUNC-6	53	5,00	264 m²
EJECUTADA SUNC(o)-9 (La Tapia)	0	5,00	0 m²
SURO1(s1)	545	5,00	2.725 m²
SUS-1(s2)	221	5,00	1.104 m²
SUNS-2	420	5,00	2.100 m²
SUS-3	262	5,00	1.308 m²
SUS-4	209	5,00	1.044 m²
SUS-5	523	5,00	2.616 m²
TOTALES	4.274	Habit	21.370 m²

Existe exceso/déficit zona verde **-16.315 m²**

RATIO ACTUAL m²/hab 1.18 m²/hab

El conjunto de Sistemas Generales de Espacios Libres da < 5 m²s por habitante, por lo que no esta dentro de los umbrales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante en el futuro las innovaciones de planeamiento que se realicen en el término municipal habrán de comprender un incremento de Áreas Libres sobre los estándares previstos en el artículo 17 que permita llegar a cumplir los estándares necesarios del artículo 10 de la LOUA.

Artículo AP12: Sistemas generales supramunicipales existentes (OE)

Los sistemas generales supramunicipales existentes:

EN SUELO URBANO

No existen suelos de este tipo en el término municipal

EN SUELO URBANIZABLE

No existen suelos de este tipo en el término municipal

EN SUELO NO URBANIZABLE

Denominación	Nombre	Existe	Previsto
SG – VIAL	Gaucín–Benarraba-Algatocín A369	Ejecutado	Antes NS
SG – VIAL	Gaucín–Jimena de la Frontera A369	Ejecutado	Antes NS
SG – VIAL	Gaucín-Casares A377	Ejecutado	Antes NS
SG – VIAL	Gaucín–El Colmenar MA8300	Ejecutado	Antes NS
SG – COM	Línea del AVE	En ejecuc	
SG - VP	Cañada Real de Gaucín o Colmenar	Existente	Antes NS
SG - VP	Cañada Real de Benarrabá	Existente	Antes NS
SG - VP	Vereda de los Pescaderos	Existente	Antes NS
SG - VP	Colada del Cno. del Molino al Peso	Existente	Antes NS
SG - HIDRO	Rio Turbillas	Existente	Antes NS

Nota: La totalidad de las vías pecuarias no están deslindadas. No obstante aparecen grafiadas en la NNSS de Gaucín.

Artículo AP13: Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)

Los **usos globales** se definirán en coherencia con el modelo establecido en la LOUA en su artículo 17, que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial. La calificación por usos se aplicará tanto al Suelo Urbano consolidado como al Suelo Urbanizable.

En cuanto a las **edificabilidades y densidades, dentro del Suelo Urbano** consolidado se mantendrá, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”, tal y como se recoge en el artículo 9 de la LOUA.

ZONAS EN SUELO URBANO							
IDENTIFICADOR	Nº ZONA	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	DENS. GLOBAL	
SUC	Núcleo Tradicional	NT	184.639	Residencial	1.159 m²/m²s	102	viv/Ha
SUC	SUC-0	SUC-0	3.455	Resid VP	0.700 m²/m²s	60	viv/Ha
SUC	SUC-1	SUC-1	16.000	Dotacional	0.020 m²/m²s	No residenc	
SUC	SUC-3	SUC-3	6.000	Residencial	0.300 m²/m²s	25	viv/Ha

CUADRO COMPARATIVO ENTRE NS Y AP EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						DIFERENCIAS	
AREA NNSS	Edif Global NS	Dens Global NS	AREA AP	Edif Global AP	Dens Global AP	Edif Global AP-NS	Dens Global AP-NS
ED-2 Segr	1.500	No residencial	SUNC-2 Segr	1.000	No residencial	-0.500	----
ED-4	s/cond ord	70	SUNC-4	s/cond ord	70	----	0
ED-5	s/cond ord	50	SUNC-5	s/cond ord	50	----	0
ED-6	s/cond ord	50	SUNC-6	s/cond ord	50	----	0
ED-9	1.800	110	SUNC(o)-9	1.800	110	0	----

En el **Suelo Urbanizable** se mantendrán las determinaciones recogidas en el artículo 10 de la LOUA, principalmente, además de las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, y así como los criterios definidos en el Decreto 11/2008.

CUADRO COMPARATIVO ENTRE NS Y AP EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						DIFERENCIAS	
AREA NNSS	Edif Global NS	Dens Global NS	AREA AP	Edif Global AP	Dens Global AP	Edif Global AP-NS	Dens Global AP-NS
PP-1(s2)	0.100	4	SUS-1(s2)	0.100	4	0.000	0
PP-3	0.100	4	SUS-3	0.100	4	0.000	0
PP-4	0.100	4	SUS-4	0.100	4	0.000	0
PP-5	0.100	4	SUS-5	0.100	4	0.000	0

Las densidades globales se adaptarán en aquellos sectores en los que se ha incluido vivienda protegida, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas, el planeamiento de desarrollo aprobado, por las recogidas en las Normas Subsidiarias (en el caso de unidades o sectores no desarrollados), y por la aplicación del aprovechamiento medio.

Artículo AP14: Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado, y suelo urbanizable (OE)

Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en suelo urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en su artículo 3.e.

Ámbitos Homogéneos Suelos Urbanos No Consolidados.

AMBITO HOMOGENEO SUELO URB NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL				
AMBITO HOMOGENEO	Areas	Uso	Densidad viv/Ha	Edificab m²/m²s
AH – U2	SUNC-4	Residencial	70	s/cond ord
AH – U3	SUNC-5 SUNC-6	Residencial Residencial	50 50	s/cond ord s/cond ord
AH – U1	SUNC(o)-9	Residencial	110	1.800
AH - U6	SUNC-2 Segr	Industrial	No residenc	1.000

Áreas de Reparto para Suelos Urbanizables.

AREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL				
AREA REPARTO	Sectores	Uso	Densidad viv/Ha	Edificab m²/m²s
AR – P1	SURO1(s1)	Residencial	4	0.100
	SUS-1(s2)	Residencial		
	SUS-3	Residencial		
	SUS-4	Residencial		
	SUS-5	Residencial		

Artículo AP15: Elementos y espacios de especial valor (OE)

Derivado de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA, y de la letra f) del Decreto 11/2008 dentro de la Adaptación Parcial se recogen todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor y protección del municipio, existentes en el planeamiento o de nueva definición.

Esta relación de elementos se recoge en las **fichas** de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo AP16: Normas del Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

- Los usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
- Los criterios de disposición de los sistemas generales.

14.1. Determinación de los Usos Incompatibles.

14.1.1. *La presente Adaptación Parcial debe determinar para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.*

14.1.2. *Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:*

- a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
- b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

14.2. Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

14.2.1. *La presente Adaptación Parcial debe establecer para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.*

14.2.2. *Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:*

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

14.3. Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

14.3.1. *La presente Adaptación Parcial debe establecer para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.*

14.3.2. *Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:*

- a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
- b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

14.4. Ordenación de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable no sectorizado hasta que se produzca su sectorización.

Se deberían establecer fichas de determinaciones de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, conteniendo los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

En el caso de la presente Adaptación Parcial existe un sector clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-2), por lo que este procedimiento no es necesario.

Artículo AP17: Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

En el presente apartado se recoge la normativa que ha sobrevenido al Suelo No urbanizable por la aprobación de nuevo planeamiento y una remisión a las normas del planeamiento vigente para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística.

1.- La calificación del Suelo No Urbanizable.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, Aprobadas Definitivamente con fecha de 13 de junio de 1986, son anteriores al Plan Especial de Protección de Medio Físico de la Provincia de Málaga, con fecha de 06 de marzo de 1987, con lo cual estas Normativas posteriores son sobrevenidas al Planeamiento Urbanístico Municipal, por lo que se debe implantar en este documento de Adaptación Parcial.

La calificación del Suelo No Urbanizable.

Se denomina calificación o categorización del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas,...etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

En todo caso los usos y transformaciones que pueden ser autorizados por el planeamiento en el Suelo No Urbanizable se encuentran limitadas a aquellas que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En aplicación de todo lo anterior, se establecen las siguientes subzonas o áreas de calificación del Suelo No Urbanizable de especial protección, con las siguientes determinaciones básicas:

2.- Remisión a las Normas del Planeamiento Vigente para Suelo No Urbanizable Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística.***2.1. NNSS Art. II.5.4. Normas para el Suelo No Urbanizable de Protección.***

- Art. II.5.4.2.a. Protección de Acuíferos.
- Art. II.5.4.2.b. Protección de Huertas.
- Art. II.5.4.2.c. Protección Forestal.
- Art. II.5.4.2.d. Protección de Restos Arqueológicos. (Sustituida por Patrimonio Arqueológico)
- Art. II.5.4.2.e. Protección Paisajística.
- Art. II.5.4.2.f. Sistemas Generales. Vías de Comunicación. (Sustituida por Carreteras y Vías Pecuarias)

2.2. NNSS Art. II.5.5. Normas para el Resto del Suelo No Urbanizable.

- Art. II.5.5.1. Ríos y Cursos Naturales de Agua. (Sustituida por la Ley de Aguas)

3.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

3.1. Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

Zona de Dominio público adyacente (Art. 12 Ley 8/2001).

1.- La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.

2.- La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

3.- En los túneles, la zona de dominio público adyacente se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel así como la disposición de los elementos de éste tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.

4.- En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.

5.- En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares.

Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la extensión de la zona de dominio público adyacente podrá limitarse a los terrenos a ocupar por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, como mínimo, alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.

6.- La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante la implantación en ella de las correspondientes actuaciones de restauración paisajística.

Zona de servidumbre legal (Art. 54 Ley 8/2001).

1.- La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a. Obras declaradas de emergencia.
- b. Obras de mejora y de conservación.
- c. Actuaciones de seguridad vial.
- d. Obras de mejora de la integración paisajística.
- e. Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4.- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

5.- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

Zona de afección (Art. 55 Ley 8/2001).

1.- La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3.- Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Zona de no edificación (Art. 56 Ley 8/2001).

1.- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3.- En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4.- Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5.- En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6.- En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

3.2. R.D. 849/1986 Reglamento de dominio público Hidráulico (desarrolla TR Ley de aguas 1/2001).

Zona de Servidumbre para uso Público (Art. 6, 7 y 8 RD 849/1986).

La zona de servidumbre será de cinco metros de anchura a partir de la zona de DPH y será para uso público.

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia del uso público, previa la tramitación de un expediente en el que se oír al propietario del terreno y, en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.

Zona de Policía (Art. 6, 9 y 10 RD 849/1986).

La zona de policía será de cien metros de anchura, en la que se condicionan el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- Que el calado sea superior a 1 m.
- Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el párrafo anterior del presente apartado, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido (Artículo 7 del Texto Refundido).

La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

Zonas inundables (Art. 12, 13, 14 RD 849/1986)

Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

El conjunto de estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Medio Ambiente y sus organismos de cuenca configurarán el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, que deberá desarrollarse en colaboración con las correspondientes comunidades autónoma, y, en su caso, con las administraciones locales afectadas. En esta cartografía, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

La información contenida en el Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables estará a disposición de los órganos de la Administración estatal, autonómica y local.

DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Los tramos de Dominio Público Hidráulico que han sido objeto de deslinde son los siguientes:

TRAMO DEL DPH DEL RÍO GENAL A SU PASO POR GAUCÍN

(BOP Málaga de 14/11/2008) Resolución de 22 de octubre de 2008, de la dirección general de la cuenca mediterránea Andaluza de la Agencia Andaluza del Agua, por la que se aprueba el deslinde del dominio Público Hidráulico en ambas márgenes del Río Genal, en los Términos municipales de Gaucín y Casares (Málaga), Expte MA-46.681

3.3. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.**Artículo 5. Conservación y defensa de las vías pecuarias.**

Corresponde a las Comunidades Autónomas, respecto de las vías pecuarias:

- a.- El derecho y el deber de investigar la situación de los terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.
- b.- La clasificación.
- c.- El deslinde.
- d.- El amojonamiento.
- e.- La desafectación.
- f.- Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.

Artículo 6. Creación, ampliación y restablecimiento.

La creación, ampliación y restablecimiento de las vías pecuarias corresponde a las Comunidades Autónomas en sus respectivos ámbitos territoriales. Dichas actuaciones llevan aparejadas la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados.

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO**Artículo 7. Acto de clasificación.**

La clasificación es el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual se determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria.

Artículo 8. Deslinde.

1. El deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de la clasificación.

2. El expediente de deslinde incluirá necesariamente la relación de ocupaciones, intrusiones y colindancias.

3. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

4. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente para que la Comunidad Autónoma proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

En todo caso, quienes se consideren afectados por la resolución aprobatoria del deslinde podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos y solicitar la anotación preventiva de la correspondiente reclamación judicial.

5. Cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia.

6. Las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los cinco años, computados a partir de la fecha de la aprobación del deslinde.

7. En el procedimiento se dará audiencia al Ayuntamiento correspondiente, a los propietarios colindantes, previa notificación, y a las organizaciones o colectivos interesados cuyo fin sea la defensa del medio ambiente.

Artículo 9. Amojonamiento.

El amojonamiento es el procedimiento administrativo en virtud del cual, una vez aprobado el deslinde, se determinan los límites de la vía pecuaria y se señalizan con carácter permanente sobre el terreno.

CAPÍTULO III. DESAFECTACIONES Y MODIFICACIONES DEL TRAZADO**Artículo 10. Desafectación.**

Las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 5, apartado e), podrán desafectar del dominio público los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios a que se refiere el Título II de esta Ley.

Los terrenos ya desafectados o que en lo sucesivo se desafecten tienen la condición de bienes patrimoniales de las Comunidades Autónomas y en su destino prevalecerá el interés público o social.

Artículo 11. Modificaciones del trazado.

1. Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

2. La modificación del trazado se someterá a consulta previa de las Corporaciones locales, de las Cámaras Agrarias, de las organizaciones profesionales agrarias afectadas y de aquellas organizaciones o colectivos cuyo fin sea la defensa del medio ambiente.

La modificación del trazado se someterá a información pública por espacio de un mes.

Artículo 12. Modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial.

En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

Artículo 13. Modificaciones por la realización de obras públicas sobre terrenos de vías pecuarias.

1. Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra una vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo de la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

2. En los cruces de las vías pecuarias con líneas férreas o carreteras se deberán habilitar suficientes pasos al mismo o distinto nivel que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para los ganados.

CAPÍTULO IV. OCUPACIONES Y APROVECHAMIENTOS EN LAS VÍAS PECUARIAS**Artículo 14. Ocupaciones temporales.**

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento en cuyo término radiquen.

Artículo 15. Aprovechamientos sobrantes.

1. Los frutos y productos no utilizados por el ganado en el normal tránsito ganadero podrán ser objeto de aprovechamiento.

2. Los aprovechamientos tendrán carácter temporal y plazo no superior a diez años. Su otorgamiento se realizará con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia. Los aprovechamientos podrán ser revisados:

Cuando se hayan modificado los supuestos determinantes de su otorgamiento.
En caso de fuerza mayor a petición de los beneficiarios.

3. El importe del precio público que se perciba, en su caso, por los frutos y aprovechamientos de las vías pecuarias se destinará a la conservación, vigilancia y la mejora de las mismas.

TÍTULO II. DE LOS USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS DE LAS VÍAS PECUARIAS

Artículo 16. Usos compatibles.

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

En el caso de que la circulación de vehículos motorizados esté vinculada a una actividad de servicios, dicha autorización se sustituirá por la declaración responsable prevista en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración responsable deberá presentarse con un periodo mínimo de antelación de quince días, para que la Comunidad Autónoma pueda comprobar la compatibilidad de la circulación del vehículo motorizado con lo establecido en el artículo 1.3.

2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Artículo 17. Usos complementarios.

1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14.

Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

Cuando se trate de instalaciones vinculadas a una actividad de servicios, dicha autorización se sustituirá por la declaración responsable prevista en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración responsable deberá presentarse con un periodo mínimo de antelación de quince días, para que la Comunidad Autónoma pueda comprobar la compatibilidad de la instalación desmontable con lo establecido en el artículo 1.3.

3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

DESLINDE VÍAS PECUARIAS GAUCÍN

Los tramos de Vías Pecuarias que han sido objeto de deslinde son las siguientes:

VEREDA DE LOS PESCADEROS

Por resolución de la Secretaría General Técnica de 8/04/2002 (BOJA de 14/05/2002) Se Acuerda la Aprobación del Proyecto de Deslinde Parcial de la vía pecuaria "Vereda de los Pescaderos" en el tramo que va desde el Paraje conocido como "La Almuña" hasta la "Dehesa de Juan Alonso" en el término municipal de Gaucín.

CAÑADA REAL DE GAUCÍN O DEL COLMENAR

Por resolución de la Secretaría General Técnica de 15/10/2004 (BOJA de 5/11/2004) Se Acuerda la Aprobación del Proyecto de Deslinde Parcial de la vía pecuaria "Cañada Real de Gaucín o del Colmenar" en el tramo "Desde el cruce con la Cañada Real de Benarrabá hasta el límite provincial con Cádiz" en el término municipal de Gaucín.

CAÑADA REAL DE BENARRABÁ

Por resolución de la Secretaría General Técnica de 11/07/2005 (BOJA de 5/08/2005) Se Acuerda la Aprobación del Proyecto de Deslinde Total de la vía pecuaria "Cañada Real de Benarrabá" en el término municipal de Gaucín y archivado por caducidad al haberse excedido los plazos de su tramitación según Resolución de la Consejería de Medio Ambiente de 16 de junio de 2008.

3.4 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía TÍTULO V. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 47. Concepto.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 48. Declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La persona titular de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá declarar Zona de Servidumbre Arqueológica aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias.

2. El procedimiento para la declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica se incoará de oficio. Cualquier persona física o jurídica podrá instar a esta Consejería, mediante solicitud razonada, dicha incoación. La solicitud se entenderá desestimada transcurridos tres meses desde su presentación sin haberse dictado y notificado resolución expresa.

3. En el procedimiento de declaración de las Zonas de Servidumbre Arqueológica se dará audiencia, por plazo de un mes, a los municipios afectados, a la Comisión provincial competente en materia de urbanismo y, en su caso, a los organismos competentes en el dominio público marítimo. Asimismo se abrirá un período de información pública por plazo de un mes.

4. La declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica será objeto de publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

Artículo 49. Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica.

Artículo 50. Régimen de los hallazgos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción.

El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos.

Artículo 51. Actuación administrativa.

1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá realizar excavaciones, prospecciones, restauraciones, consolidaciones o actividades de difusión a través de cualquiera de las formas establecidas en la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas.

2. Las actuaciones tendentes a evitar el deterioro o destrucción del Patrimonio Arqueológico Andaluz que deban efectuarse sin dilación tendrán la consideración de obras que se tramitarán por el procedimiento de emergencia de acuerdo con lo dispuesto en la legislación referida en el apartado anterior.

3. Se considera de utilidad pública la ocupación de los inmuebles necesarios para la realización de actuaciones arqueológicas.

Cuando se trate de prospecciones arqueológicas necesarias para la formación del proyecto o el replanteo de una obra pública, será de aplicación el artículo 108.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

Artículo 52. Autorizaciones de actividades arqueológicas.

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se entiende por:

a.- Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

b.- Prospección arqueológica, la exploración superficial y sistemática sin remoción de tierra realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

c.- Reproducción y estudio directo de arte rupestre, el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

3. En el supuesto de actuaciones promovidas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la autorización vendrá sustituida por el visado previo del proyecto a efectos de comprobar su idoneidad técnica y conceptual.

Artículo 53. Solicitudes.

1. Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

a.- Las personas físicas, individualmente consideradas o formando equipos de investigación, que cuenten con la titulación o acreditación profesional que normativamente se determine.

- b.- Los departamentos de universidades u otras instituciones científicas, españolas o comunitarias, relacionados con la investigación del Patrimonio Arqueológico.
- c.- Los museos arqueológicos o que cuenten con sección de Arqueología.
- d.- Los institutos de Prehistoria y Arqueología del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- e.- Las Administraciones Públicas que pretendan realizar tales actividades directamente y cuenten con el personal debidamente titulado o acreditado para ello.

Cuando se trate de personas físicas, equipos de investigación o instituciones científicas extranjeras no comunitarias, la solicitud se acompañará de informe emitido por otra persona o institución española de entre las enumeradas en este apartado.

2. En todo caso la solicitud habrá de ir suscrita por la persona con titulación suficiente y acreditada experiencia que asuma la dirección de los trabajos.

3. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá recabarse de los organismos y autoridades competentes la información precisa para comprobar los datos referentes a titulación y experiencia profesional.

Artículo 54. Procedimiento de autorización.

1. El procedimiento de autorización se desarrollará con arreglo a los trámites que reglamentariamente se establezcan.

En la resolución por la que se conceda la autorización se indicarán las condiciones especiales a que deban sujetarse los trabajos, así como el museo o centro en el que deban depositarse los hallazgos.

2. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se establecerán las condiciones técnicas generales para el ingreso de los materiales arqueológicos en los museos o centros.

3. La solicitud irá acompañada de una declaración responsable en la que se contenga el compromiso de obtener el permiso de la propiedad de los terrenos para la ocupación de los mismos, una vez otorgada la autorización de la actividad arqueológica. La obtención de dicho permiso, así como de las restantes autorizaciones y licencias que sean legalmente exigibles, será responsabilidad de la dirección de la actividad arqueológica o, en su caso, de la persona promotora de la misma.

Artículo 55. Revocación de autorizaciones. Responsabilidades.

1. Podrán ser revocadas las autorizaciones concedidas por disconformidad de los trabajos ejecutados con el proyecto o actividad autorizados, por cambio no autorizado en la dirección de la actividad o por incumplimiento de las condiciones establecidas en la autorización o de las demás obligaciones establecidas en la Ley y en sus normas de desarrollo. La revocación no exonera a la persona autorizada y a la persona o entidad a que se refiere el artículo 59 del deber de conservar el yacimiento o los vestigios hallados y de entregar la documentación de toda índole generada por la actividad arqueológica.

2. La responsabilidad por los daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de actuaciones arqueológicas recaerá sobre la persona o entidad que haya solicitado la autorización para la realización de las mismas y, en su caso, de las entidades o empresas de quienes dependan.

Artículo 56. Colaboración con la inspección de la actividad arqueológica.

Quienes sean responsables de una actividad arqueológica habrán de permitir y facilitar las labores del personal inspector, que podrá permanecer en el yacimiento y controlar la correcta ejecución del proyecto autorizado, los descubrimientos realizados, el inventario correspondiente y el modo científico de practicar los trabajos. De todo ello dichos responsables deberán elevar el correspondiente informe a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 57. Obligaciones de la dirección de la actividad arqueológica.

1. La dirección de los trabajos se ejercerá personalmente por su responsable, no ausentándose del lugar de la actividad arqueológica durante su ejecución sin justificar debidamente su ausencia en el libro diario de la actividad y sin haber delegado su responsabilidad en persona que reúna los requisitos de titulación, especialización y conocimientos de la problemática del yacimiento.

2. La dirección tendrá las siguientes obligaciones:

- a.- Comunicar fehacientemente, con una antelación de cuarenta y ocho horas, a los órganos correspondientes de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico el día que vayan a comenzar los trabajos, y el día de su terminación, haciéndolo constar en el libro diario.
- b.- Llevar un libro diario en el que anotarán las incidencias y órdenes que se produzcan.
- c.- Depositar los materiales encontrados en el museo o centro que se señale en la autorización de la actividad.
- d.- Presentar, de la manera que reglamentariamente se determine, la memoria científica en sus distintas modalidades con los resultados obtenidos, un inventario detallado de los materiales encontrados y el acta de entrega de los citados materiales al museo o centro correspondiente.

Artículo 58. Actuaciones de urgencia.

1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá autorizar mediante procedimiento simplificado la realización de actividades arqueológicas de urgencia cuando considere que existe peligro de pérdida o destrucción de bienes del Patrimonio Arqueológico.

2. Estas actuaciones se limitarán a la adopción de las medidas necesarias para superar la situación de urgencia.

Artículo 59. Actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre un inmueble.

1. Con carácter previo a la autorización de intervenciones sobre inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, si las medidas correctoras señaladas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico así lo establecen o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la persona o entidad promotora de las mismas, cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, la realización de la actividad arqueológica necesaria para su protección.

2. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto en este Título y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del Patrimonio Arqueológico.

4. Realizada la actividad arqueológica y, evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.

Artículo 60. Autorización del uso de detectores y otros instrumentos.

1. El uso de detectores de metales u otras herramientas o técnicas que permitan localizar restos arqueológicos, aun sin ser ésta su finalidad, deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Podrán eximirse de esta autorización los usos que se establezcan reglamentariamente. Asimismo, reglamentariamente se establecerán las prohibiciones de estos usos.

2. La persona interesada deberá presentar solicitud en la que indicará el ámbito territorial y fecha o plazo para el uso de detectores de metales u otras herramientas y demás requisitos que se establezcan reglamentariamente.

En todo caso, la solicitud se acompañará de la autorización del propietario de los terrenos.

3. La autorización deberá ser resuelta y notificada en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, la persona interesada podrá entender desestimada la solicitud.

4. La autorización se otorgará con carácter personal e intransferible, debiendo indicarse el ámbito territorial y la fecha o plazo para su ejercicio. La administración comunicará esta autorización a los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

5. En todo caso, cuando con ocasión de la ejecución del uso o actividad autorizados se detectara la presencia de restos arqueológicos de cualquier índole, la persona autorizada suspenderá de inmediato el uso o actividad autorizados, se abstendrá de realizar remoción del terreno o intervención de cualesquiera otra naturaleza y estará obligada a dar conocimiento, antes del término de veinticuatro horas, a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento del término en el que se haya detectado el resto arqueológico, o, en su defecto, a la dependencia más próxima de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

6. En los hallazgos a que se refiere el apartado 5, no habrá derecho a indemnización ni a premio alguno.

7. Los Estatutos de las asociaciones y demás entidades con personalidad jurídica propia entre cuyos fines se encuentre la detección de objetos, metálicos o de cualquier otra naturaleza, que se encuentren en el subsuelo deberán recoger, de forma expresa, la obligatoriedad de obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la localización de restos arqueológicos.

3.5. Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

CAPÍTULO I. DE LOS MONTES PÚBLICOS.

SECCIÓN I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS MONTES PÚBLICOS

Artículo 21.

Por su naturaleza jurídica los montes públicos pueden ser patrimoniales y de dominio público.

Serán de dominio público, los montes públicos que hayan sido afectados a un uso o servicio público o que lo sean por aplicación de una norma del Estado.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, tendrán el carácter de dominio público, además de los determinados en el párrafo anterior, aquellos montes que se vinculen a la satisfacción de intereses generales y, en concreto, a la protección y mejora de la calidad de vida y a la defensa y restauración del medio ambiente.

La afectación al dominio público se producirá por acuerdo específico del Consejo de Gobierno, previa instrucción de expediente, en el que, en todo caso, deberá ser oída la Entidad pública afectada y se acredite que el monte, por su estado actual o como consecuencia de su futura transformación, tenga alguna de las características o funciones siguientes:

Protección y conservación de los suelos, evitando su erosión.

Regulación de las alteraciones del régimen hídrico y defensa de tierras de cultivos, poblaciones, canalizaciones o vías de comunicación en las grandes avenidas.

Los que constituyan ecosistemas que permitan mantener determinados procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica o sirvan de refugio a la fauna silvestre.

Los que formen masas arbóreas naturales de especies autóctonas o matorrales de valor ecológico.

Los que signifiquen elementos importantes del paisaje.

En general, los terrenos forestales que contribuyan a la salud pública, mejora de las condiciones socioeconómicas de la zona o al ocio y esparcimiento de los ciudadanos.

Artículo 22.

La desafectación del dominio público se producirá cuando desaparezcan las causas que motivaron su afectación, siendo necesario, en todo caso, acuerdo expreso del Consejo de Gobierno.

Artículo 23.

Los montes de dominio público serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, pudiendo la Administración recuperar de oficio en cualquier momento la posesión indebidamente perdida, sin que se admitan interdictos ni procedimientos especiales en esta materia.

Artículo 24.

En el Catálogo de Montes de Andalucía, como registro público de carácter administrativo, se incluirán todos los montes pertenecientes a cualquiera de las Administraciones y Entidades Públicas.

Reglamentariamente se establecerán las normas precisas para la coordinación de dicho Catálogo con el Inventario de Bienes Naturales del Estado y con los Inventarios de Bienes de las Entidades Locales a través de los oportunos medios de colaboración.

Artículo 25.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23, los montes del Catálogo de Andalucía gozarán del régimen jurídico establecido por la legislación forestal del Estado para los montes del Catálogo de Utilidad Pública.

Artículo 26.

1. Los montes públicos andaluces se administrarán y gestionarán con arreglo a las disposiciones establecidas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación local o especial.

2. La Administración Forestal gestionará los montes que sean titularidad de otras Administraciones o Entidades Públicas, cuando se establezca un convenio de cooperación para la gestión con las mismas.

Artículo 27.

Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 28.

Podrán autorizarse ocupaciones o servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas, siempre que resulte compatible con las funciones del monte.

En las ocupaciones de interés particular, deberá acreditarse además la necesidad de realizar la misma en el monte público. No se permitirán ocupaciones particulares que comporten el establecimiento de cualquier actividad en el monte, salvo en aquellos supuestos en que, por la Administración Forestal, de forma expresa, se considere necesario para la satisfacción del interés público previo un procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia entre particulares.

Las ocupaciones no podrán exceder de diez años, prorrogables, sin perjuicio de lo establecido en la legislación especial.

El régimen previsto en este artículo será aplicable incluso a los concesionarios de dominio, obra y servicio público, así como a las personas o entidades sometidas a una relación de sujeción especial con la Administración.

Artículo 29.

La Administración Forestal, para el cumplimiento de los fines previstos en la presente Ley, podrá adquirir la propiedad o cualesquiera otros derechos de carácter personal o real de los terrenos forestales, mediante expropiación, compraventa, permuta, donación, herencia o legado y mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto o cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 30.

Los derechos de tanteo y retracto se ejercerán conforme a la legislación forestal del Estado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los supuestos de fincas forestales en las que parte de su superficie se destine a cultivo agrícola, podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto cuando la superficie forestal sea mayor que la agrícola y concurren los requisitos generales exigidos para el ejercicio de estos derechos.

DESLINDE PARCIAL DE MONTE PÚBLICO

Los tramos de Monte Público que han sido objeto de deslinde son los siguientes:

DESLINDE PARCIAL DEL MONTE "MONTES DE GAUCÍN", "MAJADA LA HERRIZA"

(BOJA de 10/02/2005) Orden de 20 de enero de 2005, por la que se aprueba el deslinde parcial del monte "Montes de Gaucín", código MA-50006-CCAY, zona a deslindar: "Majada la Herriza", propiedad del Ayuntamiento de Gaucín y situado en el mismo término municipal de la provincia de Málaga.

(BOJA 18/04/2007) Orden de 22 de marzo de 2007, por la que se aprueba el amojonamiento parcial del monte público "Montes de Gaucín, Majada La Herriza", Código de la Junta de Andalucía MA-50006-CCAY, propiedad del Ayuntamiento de Gaucín y sitio en el mismo término municipal, provincia de Málaga.

4.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

4.1. Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Norma 39 PEPMF.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS).

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de carácter diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

- Las Construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- Los parques de atracciones.
- Aeropuertos y Helipuertos
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b. Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazados y rellanos, estabulación de ganado según características del anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.

c. Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d. Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 27 del PEPMF (Actividades Turísticas y Recreativas).

f. Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

No situarse a distancias menores de 1Km del núcleo de población más próximo.

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de os terrenos.

Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g. La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la norma 27 del PEPMF.

h. Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 kms de un núcleo de población.

La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.

El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i. Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Norma 42 PEPMF.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG).

1.- Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Comportarán en general acusada personalidad e interés paisajístico.

2.- En todos estos espacios se prohíbe:

- a.- Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b.- Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c.- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d.- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e.- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f.- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g.- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a.- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. Cuando se trate de la de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b.- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c.- Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d.- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e.- Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 39.3.h).
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLA SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo AP18: Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable, y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en unidades de ejecución, se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA PROGRAMACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo AP19: Programación y gestión de la ordenación estructural

La programación y gestión estructural, en virtud al artículo 10 de la LOUA, y principalmente al artículo 3.g) del Decreto 11/2008,

Se ajustará a las determinaciones del planeamiento general vigente, cuando estas previsiones estén contempladas y no hayan quedado desfasadas,

A “sensu contrario” (cuando no estén contempladas o hayan quedado desfasadas) las fijará la Adaptación Parcial.

Se reinician los plazos desde la Aprobación Definitiva de la AP en dos cuatrienios

SECTOR	GESTIÓN	VIV. PROT.	PROGRAMACIÓN
SUNC-4	Cooperac	9	1 CUATRIENIO
SUNC-5	Compens	5	1 CUATRIENIO
SUNC-6	Cooperac	7	1 CUATRIENIO
SUNC(o)-9	---	16	1 CUATRIENIO
SUS-1(s2)	Compens	30.00%	1 CUATRIENIO
SUS-3	Compens	30.00%	1 CUATRIENIO
SUS-4	Compens	30.00%	2 CUATRIENIO
SUS-5	Compens	30.00%	2 CUATRIENIO
		103	viv.
VP PRIMER CUATRIENIO		38	viv.
VP SEGUNDO CUATRIENIO		1	viv.
TOTAL		38	viv.

CAPÍTULO 6: SOBRE CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LA LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.**Artículo AP20: Planeamientos que deben someterse a Evaluación Ambiental.**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planes de desarrollo y proyectos que deriven de planeamiento anterior a la Ley 7/1994 deberán someterse a Evaluación Ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007).

ANEXO I: CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

12.7. Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental >>> Necesita Evaluación Ambiental.

12.8. Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental >>> Necesita Evaluación Ambiental.

Las NNSS anteriores a este PGOU tienen fecha de aprobación definitiva **13 de Junio de 1.986**, por tanto, todos los planes de desarrollo y proyectos que vengan desde las NNSS anteriores deben someterse a Evaluación Ambiental.

CAPÍTULO 7: SOBRE PUBLICIDAD Y ENTRADA EN VIGOR DE LAS ORDENANZAS.**Artículo AP21: Publicidad y entrada en vigor de las ordenanzas.**

El artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local determina que las Ordenanzas, incluidas el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido un plazo de 15 días según lo previsto en el artículo 65.2.

El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.3 de la LOUA.

Art. 40.3. LOUA.- El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

CAPÍTULO a: DISPOSICIONES TRANSITORIAS**PRIMERA****Alcance del planeamiento aprobado**

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto su alcance es el vinculado a todas determinaciones del carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y el artículo 3 del Decreto 11/2008.

SEGUNDA**Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA**

Tanto en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la LOUA, como en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 se fijan los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento que deban ser adaptadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.



**AYUNTAMIENTO
DE
GAUCÍN**

**SECRETARIA DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE GAUCÍN (MÁLAGA)**

CERTIFICO:

Que consultada la documentación obrante en el expediente de aprobación de ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE GAUCÍN, resulta que:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 16 de marzo de 2.011, acordó aprobar inicialmente el proyecto técnico titulado "ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE GAUCÍN".

Asimismo verifico que se ha procedido por el Ayuntamiento según establece el artículo 7.2 del decreto 11/2008 al sometimiento del trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante:

La publicación en el Boletín Oficial de la provincia,
En uno de los diarios de mayor difusión provincial y
En el tablón de anuncios del Ayuntamiento,

Se acompañan como anexos a esta documentación la certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de marzo de 2.011 y las publicaciones del trámite de información pública

Verifico que las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados por esta Adaptación Parcial han sido comunicados mediante escrito dirigido a dichos organismos acompañados de un ejemplar de la Adaptación Parcial.

Que la enumeración de los organismos a los cuales se les ha dado traslado de la aprobación de la Adaptación Parcial son los siguientes:

Delegación Provincial de Urbanismo.

Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Delegación Provincial de Cultura.

Que los escritos de los envíos a los organismos interesados se acompañan como anexos a esta documentación.

Que en cumplimiento del acuerdo citado, se ha ordenado la publicación del Edicto de exposición pública del expediente en el Tablón de anuncios de este Ayuntamiento, y se han remitido los siguientes oficios, de los que se adjunta copia, solicitando las publicaciones ordenadas.

Se adjuntan como anexo II, copia de los Edictos y oficios remitidos.

Y para que conste y surta efectos ante la Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, expido la presente de orden y con el visto bueno del señor alcalde,

En Gaucín a 18 de marzo de 2.011

Secretaria