

PGOU

MONDA

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN DEFINITIVA



PGOU DE MONDA ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LOUA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

INDICE DOCUMENTAL

1. MEMORIA GENERAL.

2. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Planos de Información del planeamiento vigente:

I.1 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes

- I.1.1. Clasificación del Suelo del término municipal.
- I.1.2. Estructura General y Orgánica del Territorio.
- I.1.3. Ordenación de Patrimonio del Término Municipal.
- I.1.4. Clasificación del Suelo del Núcleo.

I.2. Modificaciones de Elementos del Planeamiento General

- I.2.1. Modificación de Elementos El Calvario.
- I.2.2. Modificación de Elementos El Chaparral.
- I.2.3. Modificación de Elementos El Tejar.
- I.2.4. Modificación de Elementos Parque Empresarial.

Planos de la Adaptación Parcial:

INFORMACIÓN

- I.3.1. Afecciones y Protecciones Sobvenidas al Planeamiento vigente.

ORDENACIÓN

- O.1.1 Ordenación estructural del Término Municipal.
- O.1.2. Ordenación Estructural del Núcleo.
- O.1.3. Usos, densidades y edificabilidades globales.

4. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
MONDA

DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MONDA A LA
LOUA.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE :

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1. PREÁMBULO	3
2. DISPOSICIONES GENERALES	5
3. DISPOSICIONES ADICIONALES	22

PREÁMBULO

La entrada en vigor de Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía vino a dotar a nuestra Comunidad Autónoma "*de una legislación específica propia en materia de urbanismo*", alterando considerablemente el régimen jurídico aplicable hasta ese momento.

En la Disposición Transitoria Segunda del citado texto normativo, se establece que todos los instrumentos de planeamiento que hubiesen sido aprobados conforme a la legislación vigente a la entrada en vigor de la citada Ley, conservarían su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución.

No obstante lo anterior, en el apartado 2 de la citada Disposición Transitoria, se establecía que una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, no podrían aprobarse modificaciones de los citados planeamientos generales vigentes, que afectasen a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, si dichos instrumentos de planeamiento no hubiesen sido adaptados, al menos parcialmente, a la citada Ley.

Esta situación, supuso la necesidad de adaptación de los planeamientos generales vigentes de los municipios a la nueva normativa y es la razón por la que el legislador autonómico, a fin de contribuir a una adecuada adaptación, ha establecido un procedimiento específico para la adaptación parcial de los citados planeamientos generales a la LOUA

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, es el instrumento normativo que establece el contenido, plazo y alcance de la adaptación de los instrumentos de planeamiento a la legislación urbanística actual.

El presente documento tiene la consideración de Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general vigente en el municipio de Monda de acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA y el art. 2.2 del Decreto 11/2008, ya que su alcance afecta al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos previstos en el art. 10.1 de la LOUA y una vez aprobado definitivamente, habilitará al Ayuntamiento de Monda para poder presentar modificaciones de elementos que afecten a la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos.

Estas modificaciones tienen como límite legal lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que establece que será necesaria la revisión del PGOU cuando la actuación urbanística por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, suponga un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio.

En este marco legal se plantea la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monda a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La estructura del presente documento cuenta con unas Disposiciones Generales divididas

en cinco Capítulos que recogen las determinaciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA relativas a la clasificación del suelo, disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, sistemas generales, usos, densidades y edificabilidades globales, así como las previsiones generales de programación y gestión en los términos establecidos en el Decreto 11/2008.

Asimismo, incorpora ocho Disposiciones Adicionales que recogen las alteraciones en las determinaciones estructurales de la normativa urbanística del planeamiento general adaptado así como aquellas otras alteraciones producidas por la entrada en vigor de la LOUA que en su Disposición Transitoria 1ª determina que *“son de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor, los Títulos II, III, VI y VII” del citado texto normativo.*

En la Disposición Adicional Sexta se recogen cuatro nuevas Disposiciones Adicionales incorporadas a la normativa del Plan General que regulan los usos, densidades y edificabilidades globales por cada clase y categoría de suelo así como la reserva de suelo para vivienda protegida y el coeficiente de homogeneización de vivienda, y los plazos generales de ejecución de las actuaciones.

En la Disposición Adicional Séptima se recoge dos Disposiciones Transitorias y, por último, en la Disposición Adicional Octava y una Disposición Derogatoria Única.

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Norma 1.- Ámbito de aplicación

El presente documento, será de aplicación en todo el término municipal de Monda.

Norma 2: - Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

1.- El presente documento, es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio Monda, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de Diciembre.

2.-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.

3.-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.

4. Como contenido sustantivo se recogen determinaciones relativas a la clasificación del suelo, disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, sistemas generales, usos, densidades y edificabilidades globales, señalamiento de espacios y bienes de interés cultural así como las previsiones generales de programación y gestión.

Norma 3: - 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:

Memoria General
Anexo a las normas urbanísticas
Planimetría

CAPÍTULO 2:

SOBRE LA VIGENCIA E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Norma 4: - Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

1.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Sesión 2/97 de 13 de marzo de 1.997 (BOP 20/01/1998).

2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la disposición transitoria de las Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente Adaptación Parcial a la LOUA, en los términos establecidos por el presente documento.

5.-La vigencia del citado planeamiento general en Monda se rige por lo dispuesto en el artº 2 de las Normas Urbanísticas según lo dispuesto en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda, que 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 aprobada definitivamente la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda de la LOUA

Norma 5: - Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigente

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las Normas Urbanísticas de las NN.SS. conforme regula en su art.º 5, se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria. Si se produjese discordancia entre lo grafado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá

siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

3.-Si en el documento de adaptación parcial se detectaran errores u omisiones no justificadas en la Memoria respecto al planeamiento original que desarrolló un ámbito concreto anterior a la adaptación, prevalecerá lo determinado en el planeamiento originario del que trae causa al ser éste el que desarrolló pormenorizadamente la ordenación urbanística del ámbito o sector.

Norma 6: - Efectos de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento general

Una vez aprobada definitivamente la Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general vigente en el municipio de Monda podrán aprobarse modificaciones del PGOU que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda de la L.O.U.A

CAPÍTULO 3:

SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Norma 6: - Ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística

1.-De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y en el del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.-Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigentes no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el art. 10. 1 de dicha Ley.

Norma 7: - 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.

La ordenación estructural se establece mediante las determinaciones recogidas en el artículo 10. 1 de la LOUA.

Norma 8: - La clasificación y categorías del suelo (OE)

La clasificación, y su categorización, del suelo se rige por los artículos 44 y ss. de la L.O.U.A, recogidos en el Título II de dicha ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de suelo.

Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo los parámetros recogidos en la Memoria, con el siguiente esquema:

CLASIFICACIÓN PGOU ADAPTADO	CATEGORÍAS PGOU ADAPTADO	
SUELO URBANO	S. URBANO CONSOLIDADO	
	S. URBANO NO CONSOLIDADO	
SUELO URBANIZABLE	S. URBANIZABLE ORDENADO	
SUELO NO URBANIZABLE	SNU NATURAL O RURAL	
	S.N.U DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECIFICA	PARQUE NATURAL SIERRA DE LAS NIEVES
		HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
		DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SERVIDUMBRE
	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA(PGOU)	CONJUNTO NATURAL
		DE INTERÉS FORESTAL
		DE REGADÍO
		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
		VÍAS PECUARIAS
		MONTE PÚBLICO DESLINDADO

Norma 9: - Disposiciones sobre vivienda protegida

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa del artículo 10.1.A. b, de la LOUA y de los criterios recogidos en el artº 3.2.b. del Decreto 11/2008, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para la construcción de este tipo de vivienda.

De acuerdo con dichos criterios y en aplicación de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, no procede la reserva de vivienda protegida en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que tenga establecido en el planeamiento general vigente de Monda la ordenación pormenorizada, mientras que en aquellas áreas que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada se les exige la reserva de los terrenos equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda protegida.

En el presente documento se exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida al sector de suelo urbanizable sectorizado el Tejar.

Además, se ha establecido un coeficiente de homogenización de régimen de la vivienda libre en relación con la vivienda protegida con la finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de la vivienda. A partir de esta relación, se ha establecido el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN- RÉGIMEN DE LA VIVIENDA	
VIVIENDA LIBRE	1,00
VIVIENDA PROTEGIDA	1,00

Norma 10: - Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)

1. 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.

Norma 11: - Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable

1.- El Plan General establece, en el Plano de Ordenación Estructural, para el suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable la asignación de usos globales, de acuerdo con los previstos en el artº 17.1 de la LOUA.

2.- Para el suelo urbano, se establecen dos usos globales, el residencial y el industrial.

3 Se han establecido las siguientes zonas en suelo urbano con los siguientes usos y edificabilidades globales y los siguientes niveles de densidad:

NIVELES DE DENSIDAD Y USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO						
ZONAS		SUPERFICIE (m ²)	USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
Z-01	NÚCLEO TRADICIONAL	141.478,00	RESIDENCIAL	MUY ALTA	100 viv/ha	1,20 m ² /m ² s
Z-02	ENSANCHE DEL NÚCLEO TRADICIONAL	49.489,00	RESIDENCIAL	MUY ALTA	90 viv/ha	1,85 m ² /m ² s
Z-03	EL CHAPARRAL	18.157,00	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJ	15-30 viv/ha	0,41 m ² /m ² s
Z-04	UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 Y UE-5	29.945,00	RESIDENCIAL	MEDIA	30-50 viv/ha	0,60 m ² /m ² s
Z-05	EL CALVARIO	11.931,00	RESIDENCIAL	ALTA	50-75 viv/ha	0,75 m ² /m ² s
Z-06	PARQUE EMPRESARIAL	75.245,30	INDUSTRIAL	-----	-----	0,68 m ² /m ² s

4. Se han establecido los siguientes sectores en suelo urbanizable con los siguientes usos y edificabilidades globales y los siguientes niveles de densidad:

NIVELES DE DENSIDAD Y USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SECTOR		SUPERFICIE (m ²)	USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
S-01	UR-EL TEJAR DE MONDA	30.333,18	RESIDENCIAL	ALTA	50-75 viv/ha	0,60 m ² /m ² s

Norma 12: - Aprovechamiento medio y áreas de reparto en suelo urbanizable

El Art 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; asimismo el Artículo 3.2 e) del Decreto 11/2008, para la adaptación a la LOUA, señala

que 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 LOUA.

Se mantienen las Áreas de Reparto de las Normas Subsidiarias de acuerdo con los criterios del artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, teniendo a todos los efectos el aprovechamiento tipo que determina las NN.SS. la consideración de aprovechamiento medio, de acuerdo con lo establecido en la LOUA

AREA DE REPARTO EL TEJAR

	SUPERFICIE	USO	EDIFICAB.	TECHO EDIFICAB.	CESIONES	COEF. POND.	APROV. LUCRATIVO
UR-EL TEJAR	30.333,18	Residencial	0,6	18.199,90	1.820	1	18.199,90
TOTAL	30.333,18		0,6	18.199,90	1.820	1	18.199,9

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = 18.199,90 \text{ m}^2 / 30.333,18 \text{ m}^2 = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

Norma 13: - Elementos y espacios de singular valor arquitectónico, histórico o cultural

En aplicación de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA forman parte de la ordenación estructural la definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección 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. Por otra parte, el Art. 3.2 f) del Decreto 11/ 2008 señala que la adaptación parcial recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Los espacios, ámbitos o elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural objeto de especial protección por el planeamiento general que se adapta son los siguientes:

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA TIPO A

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN
1 A Y B	Molinos Árabes
2	Castillo y murallas de la Villeta
3	Puente del Arroyo de la Teja
5	Sima del Camino Alto

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA TIPO C

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN
4	Loa Llanos del Consejo

1. Los espacios, ámbitos o elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural así declarados por la legislación o planificación sobrevenida:

ELEMENTOS CATALOGADOS					
BIENES DE INTERÉS CULTURAL					
	DENOMINACIÓN DEL BIEN	FIGURA	TIPOLOGÍA	DISPOSICIÓN	PUBLICACIÓN
BIC-1	Castillo de la Villeta	BIC	MONUMENTO	25/06/1985	BOE 29 junio 1985
BIC-2	Centro Histórico de Monda	BIC	PARAJE PINTORESCO	11/03/1971	BOE 31 marzo 1971

Norma 14: - Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos

1. En el presente documento se recogen como suelo no urbanizable de especial protección todos aquellos espacios recogidos en el planeamiento vigente incluidos dentro de dicha categoría en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA

Asimismo, se recogen como suelo no urbanizable de especial protección todos aquellos espacios delimitados o deslindados por la aprobación de legislación específica, planificación territorial o urbanística sobrevenida

2. Respecto a las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos se mantienen las reguladas por el PGOU.

3. Al suelo no urbanizable de especial protección le será de aplicación la siguiente normativa:

Artículo 268.- Definición y Tipos.

Los suelos no urbanizables, calificados como Conjunto Natural (NUPCN), Protección Forestal (NUPF), Protección Paisajística (NUPP), Protección de Regadíos (NUPR) y Protección Arqueológica (NUPA) son las áreas delimitadas que deben de ser objeto de especial protección, dadas sus características intrínsecas.

Artículo 269.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección por Conjunto Natural. (NUPCN)

*1. **Ámbito de aplicación:** Están delimitadas en esta categoría los incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Málaga.*

Asimismo se incluyen en esta categoría de suelo protegido los terrenos del término municipal incluidos dentro del Parque Natural Sierra de las Nieves.

2. Usos incompatibles:

a) La realización de vertidos y depósitos de residuos sólidos.

b) La tala de árboles en estas zonas se considerará, a todos los efectos, sometida al trámite de licencia urbanística. Quedan prohibidos todos los casos de tala o abatimiento de la vegetación

arbórea, a excepción de la necesaria para su conservación y normal desarrollo. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, tala o uso de agentes químicos o causas similares, no dará lugar a la revisión de su calificación, colmo suelo protegido.

c) Los movimientos de tierra y las actividades mineras. No obstante se considerarán compatibles aquellas actividades que estuviesen realizándose antes de la aprobación inicial del PGOU así como aquellas instalaciones anexas o complementarias que las mismas precisen para su desarrollo siempre y cuando respeten las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y la legislación sectorial aplicable, en su caso.

d) La instalación de cercados o vallados permanentes a excepción de los que pudieran ser usados para una mejor conservación de la zona protegida.

e) La instalación de vallas y carteles publicitarios, a excepción de aquellos directamente ligados a los fines de protección y conservación.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles** con la protección de Conjunto Natural:

a) En estos espacios se permitirán aquellas actividades orientadas a la protección y conservación de los valores ecológicos, científicos y culturales, y a la restauración de los espacios afectados por actividades mineras.

b) Las actividades y usos de carácter didáctico, científico o recreativo.

c) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente, previa realización de las medidas de protección ambiental previstas en la legislación ambiental.

d) Estas actuaciones, en el caso de requerir instalaciones de cualquier clase, deberán, en todo caso, tramitarse a través del procedimiento establecido en el artículo 52 de la LOUA.

e) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes y los usos hoteleros de nueva planta de acuerdo a lo dispuesto en la norma 39.3.g) del Plan Especial de Protección del Medio Físico

f) En los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves deberán tenerse en cuenta las disposiciones particulares del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión, aprobados por el Decreto 119/1994, de 31 de mayo, aplicables a las Subzonas A-1 (Subzonas de especial interés), A-2 (Subzonas de frondosas), B-1 (Subzonas de resinosas) y B-2 (Subzonas de pastos).

En todo caso, para toda nueva actuación que se pretenda llevar a cabo en los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves se deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para ello se presentarán con la solicitud los documentos especificados en el artículo 12 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural en el que también se establece el procedimiento y el régimen de otorgamiento de autorizaciones.

Artículo 270.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (NUPF)

1 **Ámbito:** Se incluirán dentro de esta calificación aquellos espacios que cuentan con masas arbóreas, tanto de especies autóctonas, como de otras que aún habiendo sido introducidas han llegado a adaptarse al lugar, y poseen un alto valor ambiental y de utilización social-recreativa.

2. Se establecen los siguientes **usos incompatibles**:

a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.

b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.

d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular maderera y de otras producciones forestales. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.

e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles**:

a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente.

b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.

c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las normas Particulares de edificación del Suelo no Urbanizable.

d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas.

e) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.

f) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.

g) Las obras de protección hidrológica.

Artículo 271.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (NUPP).

1. **Ámbito de aplicación:** Se contemplan dentro de esta categoría todos aquellos espacios serranos, no incluidos en algunas de las categorías anteriores, pero que su relieve y estado de conservación, configuran áreas de gran interés paisajístico.

2. Se establecen los siguientes **usos incompatibles**.

a) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.

b) Cualquier tipo de construcción industrial.

c) La instalación de vallas y carteles publicitarios, así como de símbolos y monumentos conmemorativos, que destaquen dentro del paisaje.

d) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

e) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular maderera.

f) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles**.

a) La realización de las obras que resulten imprescindibles para la mejora de las pistas forestales, así como de aquellas ligadas a la prevención y control de incendios forestales.

b) La construcción de instalaciones y construcciones agropecuarias o forestales, necesarias para el desarrollo del aprovechamiento y gestión de sus recursos.

c) Las actividades mineras requerirán, la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA. así como autorización del organismo específico competente en la materia.

d) Se permitirá la apertura de caminos peatonales y adecuaciones naturalísticas.

e) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos.

Artículo 272.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección de Regadíos (NUPR).

1. **Ámbito de aplicación:** Se incluye en esta categoría de protección general las áreas de regadíos hortofrutícolas.

2. Se establecen los siguientes **usos incompatibles**.

a) La instalación de vertederos de residuos sólidos y depósitos de desechos.

b) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

c) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

d) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando tal carácter no viniera explícitamente conferido por legislación específica y no conlleve la incompatibilización de la utilización agrícola de la zona.

3. Se establecen los siguientes **usos compatibles**.

a) Las construcciones agrarias que deberán mantener, en todo caso, una relación de proporción con el tamaño de la explotación, y tendrán que adaptarse a las condiciones establecidas para la edificación en las Normas Generales.

b) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios.

c) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, vinculadas con el medio y la producción agraria.

d) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios.

f) Las redes infraestructurales las cuales se someterán a los procedimientos de protección ambiental aplicables en cada caso.

Artículo 273.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (N UPA)

1. **Ámbito:** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO A.** Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con los Tipos 1, 2, 3 y 4 de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

b) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.** Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 5. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

c) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO C.** Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado

por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Tipología de yacimientos arqueológicos

1. Son del TIPO 1 los yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados Monumentos Históricos- Artísticos de carácter Nacional por Decreto Ley.

2. Son de TIPO2 los yacimientos arqueológicos monumentales de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

3. Son del TIPO 3 los yacimientos arqueológicos de tercer grado, sin declaración legal expresada, aunque si recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico de carácter Provincial).

4. Son del TIPO 4 los yacimientos Arqueológicos de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de Zona o Yacimiento arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Local).

5. Son del TIPO 5 los yacimientos arqueológicos de quinto grado, detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

6. Son del TIPO 6 los yacimientos arqueológicos de sexto grado, con documentación bibliografía o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

Normativa Arqueológica General

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (tipo 1, 2, 3 y 4) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos, que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 6), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas por un control arqueológico por parte de los Servicios correspondientes.

4. En los suelos que no cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar, por la Corporación Local o Provincial, la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

En todo caso será aplicable la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

Artículo 274.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Sierra de las Nieves.

1. Constituye el Parque Natural Sierra de las Nieves el espacio declarado por la Ley 2/1989, de

18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección

2. En los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves deberán tenerse en cuenta las disposiciones particulares del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión, aprobados por el Decreto 119/1994, de 31 de mayo, aplicables a las Subzonas A-1 (Subzonas de especial interés), A-2 (Subzonas de frondosas), B-1 (Subzonas de resinosas) y B-2 (Subzonas de pastos).

3. En todo caso, para toda nueva actuación que se pretenda llevar a cabo en los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves se deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para ello se presentarán con la solicitud los documentos especificados en el artículo 12 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural en el que también se establece el procedimiento y el régimen de otorgamiento de autorizaciones.

Artículo 275.- Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica "Hábitats de Interés Comunitario"

1. Se incluyen en esta categoría los siguientes Hábitats Naturales de Interés Comunitario del término municipal de Monda incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

HÁBITATS NATURALES MONDA		
4 Brezales y matorrales de zona templada	4030	Brezales secos europeos
	4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
53 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	5334	Fruticadas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares
	5333	Fruticadas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticadas termófilas
	5335	Fruticadas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: retamares y matorrales de genístas.
61 Prados naturales	6175	Pastizales basófilos mesolíticos y xerófitos alpinos y crioturbados de las altas montañas ibéricas.
62 Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral	6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
81 Desprendimientos rocosos	8130	Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
82 Pendientes rocosas con vegetación casmofítica	8211	Vegetación casmofítica: subtipos calcícolas
92 Bosques mediterráneos caducifolios	92A0	Bosques galería de Salix y Populus alba.
	92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae).
	9240	Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis
93 Bosques esclerófilos mediterráneos	9330*	Alcornocales de Quercus suber
95 Bosques de coníferas de montañas mediterráneas y macaronésicas	9520	Abetales de Abies Pinsapo
	9540	Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos

* hábitats prioritarios

*Artículo 276.- Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica
"Dominio Público Hidráulico"*

1. Se incluyen en esta categoría el Dominio Público Hidráulico y su Zonas de Servidumbre en virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia.

2., Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente en materia de aguas.

CAPÍTULO 4:

SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Norma 16: - Dotaciones de los sectores del suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Las dotaciones en los sectores de Suelo Urbanizable, y de los suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada, 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 salvo que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tenga aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

CAPÍTULO 5

SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Norma 17.- Programación y gestión de la ordenación estructural

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 establece que la adaptación parcial recogerá como contenido sustantivo 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.

En este sentido en la adaptación parcial **no se altera** la programación contenida en el planeamiento general vigente y lo establecido por sus innovaciones, así como los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

En las actuaciones urbanísticas delimitadas en suelo urbano no consolidado, el planeamiento general vigente no establece plazos para su ejecución.

Para el suelo urbanizable sectorizado El Tejar, la correspondiente ficha urbanística establece los siguientes plazos:

- o Plan Parcial: 1 año
- o Proyecto de Urbanización: 2 años
- o Inicio de Obras de Urbanización: 4 años

DISPOSICIONES ADICIONALES
ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LA NORMATIVA DEL PGOU

Las presentes Disposiciones Adicionales recogen la adaptación a la LOUA de las determinaciones estructurales de la normativa urbanística del planeamiento general vigente así como aquellas otras producidas por la aplicación de su Disposición Transitoria 1ª que determina que “son de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor, los Títulos II, III, VI y VII” del citado texto normativo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

ADAPTACIONES INTRODUCIDAS CON CARÁCTER GENERAL EN LA NORMATIVA

1. En el Título I se han realizado las siguientes adaptaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU, en los siguientes artículos: Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 22, 24, 27, 29 y 37.
- b) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: artículos 7 y 9.
- c) Se han cambiado las referencias o contenidos normativos del TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA en los siguientes artículos: Artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38 y 39.
- d) Se ha sustituido el Plan Director Territorial de Coordinación por Plan Territorial, de acuerdo con la legislación urbanística y sobre ordenación del territorio vigente.

2. En el Título II se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U, en los artículos 55 y 56.
- b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalentes en la LOUA en el artículo 53.
- c) En el Art. 45 se ha sustituido la expresión “decoro público” por “ornato público”, para adecuarla a la terminología recogida en la LOUA.
- d) Se ha modificado la denominación de la Comisión Provincial de Urbanismo por Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo.
- e) Se adecua la terminología del artículo 55 a la legislación vigente en materia de aguas. Se sustituye la Comisaría de Aguas por la Administración con competencia en materia de aguas.

- f) Se adecua el art. 56 a la terminología y legislación vigentes en materia de Cultura.
- g) Se sustituye en el art. 60 Agencia de Medio Ambiente por la Administración con competencia en materia de Medio Ambiente.

3. En el Título III se han realizado las siguientes modificaciones generales

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 64, 67, 73, 79, 86 y 87.
- b) Se ha eliminado la referencia a Cédula de Habitabilidad en el art. 77.
- c) Se ha adecuado a la legislación ambiental vigente los artículos: 83, 84 y 86.
- d) Se señala que el artículo 89 ha quedado sin contenido tras la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la modificación del sector SUP-I1 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 4/05, celebrada el día 25/10/05.

4. En el Título IV se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 90, 91, 92, 94, 95, 98, 102, 103, 106, 108, 112, 117, 119, 120, 121, 123, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 141, 146, 147, 149 y 151.
- b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalente en la LOUA en el artículo 91.
- c) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes artículos: Artículos 93, 106, 123, 125, 135, 137, 147 y 149.
- d) Se ha sustituido la referencia a las Unidades de Actuación por la de Unidades de Ejecución en los siguientes artículos: Artículos 93, 95, 106, 108, 123, 125, 135, 137, 147 y 149.
- e) Se ha cambiado la referencia normativa al Reglamento General de Carreteras a la Ley de Carreteras de Andalucía vigente en el artículo 54.
- f) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en los artículos: 122 y 146.

5. En el Título V se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 152, 154, 155 y 168.

- b) Se corregido un error en la numeración del artículo 180 (anteriormente figuraba 174).
- c) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 160.

6. En el Título VI se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 176, 177,178 y 180.
- b) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 160.
- c) Se ha sustituido la referencia a las Unidades de Actuación por la de Unidades de Ejecución en el siguiente artículo: 178.

7. En el Título VII se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 202, 203, 204, 205 y 206.
- b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalente en la LOUA en el artículo 202.
- c) Se ha sustituido la referencia a las Unidades de Actuación por la de Unidades de Ejecución en los siguientes artículos: Artículos 204 y 206.
- d) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes artículos: Artículos 204 y 205.

8. En el Título VIII se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 207.

9. En el Título IX se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha establecido una numeración en artículos para facilitar su aplicación y referencia, continuando con la numeración establecida en el Título anterior, ya que en el documentación original carecía de ésta. (Artículos 220 a 256)
- b) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Índice y Artículos 220, 221, 222, 224, 226, 231, 232, 233, 234, 235, 240 y 251.
- c) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: Índice y artículos 224, 225, 250 y 253.
- d) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la

LOUA en los siguientes preceptos: Artículos 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 239 y 240.

10. En el Título X se han realizado las siguientes modificaciones generales:

a) Se ha establecido una numeración en artículos para facilitar su aplicación y referencia, continuando con la numeración establecida en el Título anterior, ya que en el documentación original carecía de ésta. Entre paréntesis se ha consignado la numeración correspondiente a la Modificación de Elementos del Suelo No Urbanizable (Artículos 258 a 273).

b) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a PGOU en los siguientes artículos: Artículos 258, 259, 260, 261, 265, 267 y 269.

c) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en el siguiente artículo: 258.

d) Se ha cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA. en los siguientes preceptos: Artículos 258, 259, 261, 262, 263, 264, 269 y 271.

e) Se ha eliminado las referencias normativas no vigentes en el artículo: 261.

f) Se ha cambiado la denominación de núcleo de población por la de nuevo asentamiento en aplicación de la nomenclatura de la LOUA. en los siguientes artículos: Artículos 260 y 261.

g) Se cambian las expresiones vivienda familiar y alojamientos de propiedad vertical por vivienda unifamiliar en aplicación de la nomenclatura de la LOUA en el siguiente artículo: 261.

h) Para adecuarlo a la nomenclatura del artículo 46 de la LOUA se sustituyen las referencias al suelo no urbanizable de protección y al suelo no urbanizable protegido por la denominación suelo no urbanizable de especial protección en los siguientes artículos: Capítulo 2, 269, 270, 271, 272 y 273.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**ADAPTACIONES INTRODUCIDAS CON CARÁCTER ESPECÍFICO EN EL TÍTULO I DE LA NORMATIVA DE LAS NNSS DENOMINADO RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DEL PGOU. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES**

1. En el artículo 2 se sustituye la publicación en el BOP por la publicación en el BOJA de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA, quedando redactado en los siguientes términos:

“Artículo 2.- Vigencia

Este PGOU entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.J.A y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifique o revise”.

2. Por adaptación a la definición de suelo urbano de la LOUA se modifica el artículo 8 que queda redactado de la forma siguiente:

“Artículo 8. Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación 6.4. por tener algunas de las siguientes características:

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”.

3. En el Capítulo 2 (artículos 11 a 23) relativo a “Normas de planeamiento y ejecución” se actualiza a la LOUA la regulación sobre ejecución del PGOU, sistemas de actuación e instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Así los artículos 11 y 16 a 17 quedan redactados de la forma siguiente:

“Artículo 11. Suelo urbano

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano consolidado, y en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, podrán desarrollarse directamente salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.”

“Artículo 16. Estudios de Detalle

1. Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el art. 14 LOUA., debiendo contener los documentos relacionados en el art. 66 R.P.

La regulación de los proyectos de urbanización recogida en el artículo 17 queda redactada de la forma siguiente:

“Artículo 17. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de este PGOU y, en suelo urbanizable, la ejecución de los Planes Parciales, conforme a los artículos 98 y ss. de la LOUA y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines y otras previstas por los instrumentos de planeamiento.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado artº 98 de la LOUA serán las siguientes:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de

desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenios urbanísticos o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en este PGOU o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.”.

Por último, los artículos 18 a 21 y 23 quedan redactados de la forma siguiente:

“Artículo 18. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas

Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se hayan delimitado unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación de Régimen Local”.

“Artículo 19. Sistema de compensación”

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador.

3.-El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema,

entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador.

4.-La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación”.

“Artículo 20. Sistema de Cooperación

1. En el sistema de actuación por cooperación:

A) Los propietarios,

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución.

El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

2.-La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad gestora y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) Enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.”

“Artículo 21. Sistema de expropiación

En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión reguladas en la LOUA”

“Artículo 23. Cambio del sistema de Actuación

La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a

instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados”.

4. El régimen **de licencias y ruina urbanística** establecido en el **Capítulo 3** ha sido, igualmente, actualizado a la LOUA Los preceptos modificados quedan redactados con el siguiente tenor literal:

Artículo 24 Apartado 1:

“Artículo 24. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 169 LOUA, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o se establezcan en el presente PGOU”.

“Artículo 25. Actos promovidos por las Administraciones Públicas

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 170 de la LOUA

2. Cuando dichos actos sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos

sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo”.

Artículo 28:

“Artículo 28. Caducidad de las licencias

1. La regulación sobre la eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística viene establecida en el artículo 173 de la LOUA.

“Artículo 30. Plazos y suspensión del cómputo

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

a.1) Cuando deba requerirse al interesado para la subsanación de deficiencias y la aportación de documentos, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido.

a.2) Cuando deba obtenerse un pronunciamiento o informe previo y preceptivo de otro Órgano de la misma o distinta administración por el tiempo que medie entre la petición, que habrá de comunicarse a los interesados, y la notificación del pronunciamiento o informe, que también deberá serles comunicada. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos”.

Artículo 36 Apartado 1 y 4:

“Artículo 36. Declaración del Estado de Ruina

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

...

4.-Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación

específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo”.

5. El régimen de disciplina urbanística establecido en el Capítulo 4 ha sido, igualmente, actualizado a la LOUA. Los preceptos modificados quedan redactados con el siguiente tenor literal:

“Artículo 38. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se realice sin dichas aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2.- Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,

b) se inste la legalización y ésta haya sido denegada,

c) se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

3. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo”.

“Artículo 40.- Suspensión de licencias y paralización de obras

1. El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia de la Consejería competente en materia de urbanismo dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la LOUA

2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**ADAPTACIONES INTRODUCIDAS CON CARÁCTER ESPECÍFICO EN EL TÍTULO II DE LA NORMATIVA DE LAS NNSS DENOMINADO NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

1. En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se añade una nueva letra al artículo 41 con el siguiente tenor literal:

“f) Medidas de Protección sobrevenidas”.

2. En el artículo 45 se sustituye, para adaptarlo a la nomenclatura de la LOUA, la expresión decoro público por ornato público, quedando redactado de la forma siguiente:

“Artículo 45. Seguridad y ornato público de los edificios

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

3. Se elimina en el artículo 53 la necesidad de autorización de la Consejería de Obras Públicas para la implantación de vertederos municipales al ser éstos una infraestructura pública y no requerir, de acuerdo con el artículo 52.1 B) e) la aprobación de Proyecto de Actuación, quedando redactado su apartado 2 de la forma siguiente:

“2. Las actividades extractivas cumplirán con la legislación ambiental vigente y, precisarán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (Artículo 52.1 C) de la LOUA). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Paisaje Natural (R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre)”.

4. Se adecua la legislación señalada en materia de aguas y medio ambiente a la actualmente vigente, quedando el artículo 55 en sus apartados 1 a 6 regulado con el siguiente tenor literal:

“Artículo 55. Definición y Tipos

1. Están afectados por esta normativa los cauces fluviales y una zona de protección a cada lado del cauce ordinario de cien metros de ancho, medidos dentro de las márgenes y a lo largo del mismo. En esta zona se precisa para intervenir Informe previo de la Administración con competencia en materia de Aguas que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio

público y la zona inedificable.

2. En su caso, y si fuese preciso para la actuación pretendida, será igualmente la Comisaría de Aguas la que defina la corrección o regularización del cauce o su posibilidad de embovedado.

3. En los terrenos a los que el presente PGOU otorguen aprovechamiento urbanístico y estén surcados por cauces fluviales se arbitrarán por el Planeamiento las soluciones más adecuadas para dar cumplimiento a la Normativa específica y a las de-terminaciones que por la Administración con competencia en materia de Aguas se fijen.

4. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

5. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá el procedimiento y autorizaciones conforme regula la legislación vigente en materia de aguas.

6. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y/similares, seguirá el procedimiento establecido por la legislación vigente. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud la documentación ambiental conforme a la legislación vigente en la materia, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.”

5. En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se ha incorporado un nuevo Capítulo 7 denominado Medidas de Protección Sobrevenidas con el siguiente tenor literal:

CAPITULO 8

MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBREVENIDAS.

SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 63.bis. Protección de los bienes inscritos en el Catalogo del Patrimonio Histórico de Andalucía

1. En el término municipal de Monda se ubican los siguientes Bienes de Interés Cultural declarados:

	DENOMINACIÓN DEL BIEN	FIGURA	TIPOLOGÍA	DISPOSICIÓN	PUBLICACIÓN
<i>BIC-1</i>	<i>Castillo de la Villeta</i>	<i>BIC</i>	<i>MONUMENTO</i>	<i>25/06/1985</i>	<i>BOE 29 junio 1985</i>
<i>BIC-2</i>	<i>Centro Histórico de Monda</i>	<i>BIC</i>	<i>PARAJE PINTORESCO</i>	<i>11/03/1971</i>	<i>BOE 31 marzo 1971</i>

2. A estos bienes les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio histórico. Para cualquier intervención a desarrollar tanto en el Bien de interés Cultural como en el entorno de protección del Castillo de la Villeta así como en el Paraje Pintoresco de Monda, debe obtenerse autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura.

3. Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO NATURAL

Artículo 63 ter Protección de Espacios del Patrimonio Natural

Cualquier actuación que haya de llevarse a cabo en alguno de los espacios ubicados en el término municipal de Monda incluidos en la Red Natura 2000 aprobada por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, requerirá, con carácter previo a la obtención de licencia municipal de obras, la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Respecto de los Lugares de Importancia Comunitaria, en el término municipal de Monda, se sitúan los siguientes espacios:

LIC "Sierra de las Nieves" con Código ES6170006 (ZEC según BOJA nº 200 de 11 de octubre de 2012).

LIC "Sierra Blanca" con Código ES6170011

Los límites de dichos espacios se grafían en los planos de Ordenación.

Artículo 63 quater Protección Forestal

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía los Montes de dominio público tendrán consideración a efectos urbanísticos, de suelo no urbanizable de especial protección.

En Monda se ubican los siguientes Montes Públicos:

MA-31062 "Grupo De Montes de Monda"

MA-30064 "Gaimón"

Artículo 63 quinque Protección de Zonas Inundables

1. En el término municipal de Monda el Arroyo la Lucia, se encuentran incorporados al Inventario de Puntos de Riesgo por Inundación del Plan de Avenidas e Inundaciones en cauces Urbanos Andaluces.

2. A estos terrenos les será de aplicación el citado Plan de Avenidas.

3. En todo caso, cualquier autorización de uso en esta zona estará condicionada a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.

ADAPTACIONES ESPECÍFICAS EN EL TÍTULO IX DE LA NORMATIVA DE LAS NN.SS. DENOMINADO NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

1. La regulación sobre los Planes Parciales recogida en los artículos 220 a 224 ha sido actualizada a la LOUA los citados preceptos quedan redactados de la forma siguiente:

Artículo 220.1

"1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones".

Artículo 222:

Artículo 222.- Modificación de las determinaciones de este PGOU.

1. Los Planes Parciales de Ordenación pueden modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el presente Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices establecidos en el Plan, sin que pueda afectar negativamente a la

funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Cualquier otra modificación requerirá la innovación del PGOU., innovación que podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 223. Desarrollo de los Planes Parciales

“Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el art. 15 de la LOUA y artº 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites establecidos en la L.O.U.A, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

(...)”

2. La regulación de la ejecución del Suelo Urbanizable recogida en los artículos 225 a 240 ha sido actualizada a la LOUA Los artículos 228 a 231 quedan sustituidos por la regulación contenida en el Título I, por ser idénticas y no estar actualizados conforme a la LOUA, quedando con el siguiente tenor literal:

Artículo 228. Sistema de Compensación.

Regulado en el artículo 19 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 229. Sistema de Cooperación.

Regulado en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 230. Sistema de Expropiación.

Regulado en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 231. Elección del Sistema de Actuación.

Regulado en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.

3. Se añade al Epígrafe 2 Denominado Normas Particulares, que figurada en la normativa urbanística sin contenido, las Secciones 1 a 4ª, correspondiente a ámbitos de sectores de suelo urbanizable establecidos por expedientes de Modificaciones de Elementos, que se recogen con el siguiente tenor literal:

SECCIÓN 1ª. URBANIZACIÓN EL CHAPARRAL

Artículo 241.- Ficha Urbanística el Chaparral. 1

FICHA URBANISTICA - EL CHAPARRAL- R1-1
DATOS CONSIDERADOS EN LA MODIFICACION DE ELEMENTOS

ACTUACION	EL CHAPARRAL	R 1- 1
DESARROLLADA POR MODIFICACION DE ELEMENTOS		

SUPERFICIE DE LA ACTUACION (M2)	18.157, 16 M2	OBJETO DE LA ACTUACION
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA	CESION Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE URBANIZACION EXISTENTE .
SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	COMPENSACION	

CONDICIONES DE ORDENACION Y USOS		
- La Ordenación se atenderá a lo previsto en las Modificaciones de elementos que se recogeran en las Normas Subsidiarias una vez aprobadas.		
El Uso Permitido será el RESIDENCIAL y sus usos compatibles según lo previsto en la Modificación de elementos, siguiendo siempre los parámetros de las NN. SS. de Monda .		

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
Indice de Edificación Bruta (m2t/ m2 s)	0.41	ORDENANZAS DE APLICACION
Densidad máxima (viv/Ha)	21	A- 1 ; AD 1 ; P-1
Nº máximo de viviendas	38	

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS Y VIARIO		
ZONA DE SERVICIOS	M2S	172.50 M2 (PROPIEDAD DEL PROMOTOR)
ZONA COMERCIAL Y SOCIAL	M2S	168.00 M2 (PROPIEDAD DEL PROMOTOR)
AREAS ZONA VERDE	M2S	1.816.00 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)
ZONA EDUCATIVA	M2S	368,00 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)
CESION MUNICIPAL	M2S	1.250,00 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)
RED VIARIA	M2S	4.083,66 M2 (SECCION AL AYUNTAMIENTO)

SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y SUBTIPOS		
A - 1 VIVIENDAS AISLADAS	9.601,00 M2	SUP. TOTAL USO
AD - 1 VIVIENDAS ADOSADAS	810,00 M2	RESIDENCIAL
P - 1 VIVIENDAS PAREADAS	1.138,00 M2	11.549,00 M2

¹ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. en la zona "El Chaparral", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 2/99, celebrada el día 3/03/99. Conforme al informe preceptivo en materia de carreteras, emitido por la Diputación Provincial, la línea límite de edificación es de 25 metros medidos desde la arista de la calzada.

Artículo 242.- Ordenanzas de aplicación para las Subzonas A-1, AD-1 y P1. 2**ALOJAMIENTOS DE PROPIEDAD VERTICAL**

Es de aplicación el artº 78 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 243.- Alojamiento Aislados y Adosados.

1. Definición. Están sometidas a esta ordenanza la zona denominada "El Chaparral", formada por las subzonas A-1, AD-1, P-1.

2. Definición de Subzona. Se definen tres subzonas diferenciadas por la tipología de vivienda y la superficie de las parcelas.

Se define A-1 como subzona de parcelas para uso de viviendas unifamiliares aisladas.

Se define AD-1 como subzona de parcelas para uso de viviendas adosadas o en agrupación.

Se define P-1 como subzona de parcelas para uso de viviendas pareadas (adosadas de solo dos viviendas).

3. Tipo de Edificación.

En A-1 será edificación unifamiliar aislada.

En AD-1 será edificación unifamiliar adosada o agrupada, no alineada a vial pudiendo alinear también a vial.

En P-1 será edificación unifamiliar pareada no alineada a vial.

4. Usos. El uso predominante es el Residencial de Alojamiento en Propiedad Vertical.

Tipos de alojamientos de propiedad vertical:

A-1) Vivienda Unifamiliar aislada.

AD-1) Vivienda Unifamiliar adosada o agrupada.

P-1) Vivienda Unifamiliar pareada.

Se admiten los usos definidos en estas normas como Usos Residenciales y de equipo público que tendrán carácter de usos compatibles a excepción de almacenes en edificios exclusivos y de discotecas o pequeña industria en cualquier situación de la edificación o en edificios exclusivos.

En cualquier caso, es obligatoria la presencia del uso de alojamiento en la edificación.

Usos prohibidos, los restantes incluyendo el de alojamiento de propiedad horizontal.

Artículo 244.- Parcela mínima edificable.

² Conforme a las Normas de Aplicación de la Modificación de Elementos de las NN.SS. en la zona "El Chaparral"

Se fija la Parcela mínima edificable para las subzonas A-1, AD-1, P-1 200 m² de suelo. Para cada parcela de las diferentes subzonas se podrá construir una única vivienda, cualquiera que sea su tipología, en viviendas adosadas AD-1 en las parcelas n^o 1; 2; 3 y 4 corresponderán cuatro viviendas; en parcelas N^o 30, 31 y 32 corresponderán tres viviendas pareadas; en parcelas N^o 25 y 26 corresponden dos viviendas pareadas.

Artículo 245.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

Se mantienen las determinaciones de edificabilidad y ocupación que establece el planeamiento que la desarrolla, figurando incluso el índice de edificabilidad aplicable en el Plano de Calificación que desarrolla la zona del Chaparral, así como el número máximo de viviendas.

EDIFICABILIDAD

a) Sub-zona A-1

*Alojamiento unifamiliar aislado: 0,60 m²t/m²s
Ocupación máxima permitida en parcela: 60%*

a) Sub-zona AD-1

*Viviendas adosadas: 0,80 m²t/m²s
Ocupación máxima permitida en parcela: 60%*

a) Sub-zona P-1

*Viviendas pareadas: 0,60 m²t/m²s
Ocupación máxima permitida en parcela: 60%*

Artículo 246.- Altura y Número de Plantas

a) Sub-zona A-1

La altura máxima permitida será de 7 metros, planta baja más una (PB + 1)

a) Sub-zona AD-1

La altura máxima permitida será de 7 metros, planta baja más una (PB + 1)

a) Sub-zona P-1

La altura máxima permitida será de 7 metros, planta baja más una (PB + 1)

Artículo 247.- Separación a linderos.

Para las tres sub-zonas la edificación se separará de los linderos privados una distancia de 2,50 m.

Para las subzonas A-1 y P-1, la distancia a lindero público será superior al medio de su altura, con un mínimo absoluto de 3 m.

Para la sub-zona AD-1, la distancia a lindero público será de 2,50 m. como mínimo, pudiendo

optar por alineación al vial, en cuyo caso no habrá separación alguna a lindero público. Se podrá optar en la fachada de una o más viviendas adosadas por una combinación de los dos criterios establecidos para lindero público a fin de dar mayor riqueza estética a las fachadas.

Artículo 248.- Aparcamientos.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artº 157 de las presentes normas.

Se dispondrá obligatoriamente plazas de aparcamientos en la edificación de la forma siguiente:

Edificios de viviendas para las sub-zonas A-1, AD-1 y P-1. Una plaza por vivienda.

En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción entera de 100 m².

Artículo 249.- Disposiciones relativas a planta sótano para las tres subzonas de "El Chaparral".

En cualquier caso, el sótano no podrá sobrepasar o sobresalir de la superficie circundante terminada una distancia o altura superior de 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre.

La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 m. por encima de este nivel, a excepción de la entrada del garaje cuyo frente máximo será de 5,00 m tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja, computándose a los efectos de número de plantas, altura y edificabilidad.

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada sub-zona específica, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados arriba indicados (apartado 8 de esta norma) para construcciones sobre rasante para las subzonas A-1, AD-1 y P-1.

La altura libre mínima se fija en 2,30 m.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso de alojamiento.

SECCIÓN 2ª. URBANIZACIÓN EL CALVARIO

Artículo 250.- Ficha Urbanística del sector.

1. *Se clasifica el solar como Suelo Urbanizable.*

2. *Zonificación:*

<i>Superficie:</i>	<i>11.931,00 m²</i>
<i>Nº máximo de viviendas</i>	<i>62 viv</i>
<i>Techo máximo edificable</i>	<i>15.891,44 m²</i>
<i>Zonas Verdes</i>	<i>1.098,01 m²</i>
<i>Zona Educativa</i>	<i>750,95 m²</i>
<i>Equipamiento Social</i>	<i>182,04 m²</i>
<i>Juegos Infantiles</i>	<i>272,48 m²</i>

3. *Condiciones de Ejecución:*

Es necesario la redacción de un Plan Parcial para el completo desarrollo del Sector; definiendo de forma exacta los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento en materia de cesión de suelo.

Es necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización, para definir las infraestructuras interiores del Sector, considerando que el Solar está dotado de todos los servicios necesarios.

Artículo 251.- Ordenanzas reguladoras.

1. Será de aplicación las Ordenanzas contenidas en el PGOU en vigor, salvo aquellos preceptos que quedan modificados por las Normas Particulares establecidas en este expediente.

2. Ordenanzas Particulares de Edificación:

Superficie:	11.931,00 m ²
Techo máximo edificable	15.891,44 m ²
Zonas Verdes	1.098,01 m ²
Zona Educativa	750,95 m ²
Equipamiento Social	182,04 m ²
Juegos Infantiles	272,48 m ²

Artículo 252.- Ficha Urbanística Detallada por Parcela el Calvario. 3

IDENTIFICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Nº VIVIENDAS
ZONA EDUCATIVA	750,95 m ²	2,00%	1.501,90 m ²	-----
ZONA VERDE 01	1.018,59 m ²	-----	-----	-----
ZONA VERDE 02	79,42 m ²	-----	-----	-----
JUEGOS INFANTILES	272,48 m ²	-----	-----	-----
EQUIPAMIENTO SOCIAL	182,04m ²	2,00%	364,08 m ²	-----
BLQ-01	259,14 m ²	2,60%	660,67 m ²	4 + Comercial
BLQ-02	260,55 m ²	2,60%	677,43m ²	4 + Comercial
BLQ-03	260,51 m ²	2,60%	677,33 m ²	4 + Comercial
BLQ-04	261,34 m ²	2,60%	679,49 m ²	4 + Comercial
BLQ-05	259,12m ²	2,60%	673,73 m ²	4 + Comercial
BLQ-06	257,89 m ²	2,60%	670,52 m ²	4 + Comercial
ADS-01	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-02	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-03	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-04	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-05	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-06	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	Cesión Municipal
ADS-07	120,00 m ²	2,00%	240 m ²	1
ADS-08	121,23m ²	2,00%	242,46 m ²	1
ADS-09	207,77 m ²	2,00%	415,54 m ²	1
ADS-10	132,96 m ²	2,00%	265,92 m ²	1
ADS-11	186,98 m ²	2,00%	373,96 m ²	1
ADS-12	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1

³ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. en la zona "El CALVARIO", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 7/99, celebrada el día 1/10/99. Conforme al acuerdo de la CPOTU, deben cumplirse con los condicionantes del Estudio de Impacto Ambiental y de la Declaración de Impacto.

IDENTIFICACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Nº VIVIENDAS
ADS-13	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-14	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-15	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-16	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-17	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-18	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-19	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-20	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-21	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-22	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-23	133,96 m ²	2,00%	267,92 m ²	1
ADS-24	135,81 m ²	2,00%	271,62 m ²	1
ADS-25	132,85 m ²	2,00%	265,70 m ²	1
ADS-26	105,00 m ²	2,00%	210,00 m ²	1
ADS-27	139,46 m ²	2,00%	278,92 m ²	1
ADS-28	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-29	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-30	201,76 m ²	2,00%	403,52 m ²	1
ADS-33	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-34	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-35	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-36	120,00 m ²	2,00%	240,00 m ²	1
ADS-37	201,32 m ²	2,00%	402,64 m ²	1
ADS-38	174,06 m ²	2,00%	348,12 m ²	1

SECCIÓN 3ª. PARQUE EMPRESARIAL DE MONDA

Artículo 253.- Ficha Urbanística del Sector SUP-11. 4

Clase de Suelo	Urbanizable Sectorizado
A desarrollar por	PPO, PU, PC
Superficie del sector:	75.245,30 (que se corresponden con las parcelas catastrales Nº 149 a 161 ambas inclusive del Polígono 9 del municipio de Monda en la zona denominada "La Vega").
Iniciativa del Planeamiento	Privada
Etapas	A desarrollar conforme a las previsiones establecidas en el documento Nº 6.2 de este expediente, a cuyos considerandos nos remitimos.
Sistema de Actuación:	Compensación
Densidad Máxima:	12 parcelas/Ha
Edificabilidad	0,68 m ² /m ²

⁴ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 6/02, celebrada el día 27/06/02 y Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la modificación del sector SUP-11 "PARQUE EMPRESARIAL", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 4/05, celebrada el día 25/10/05.

Artículo 254.- Resumen de los estándares mínimos exigidos en el SUP-11 de Monda.

Superficie:	75.245,30 m ²
Techo máximo edificable	50.940,33 m ²
Cesiones al Ayuntamiento	10% Aprovechamiento Medio (5.094,03 m ²)
Equipamiento Comercial (Privado)	752,45 m ²
Cesiones para servicios de interés público y social	
Parque deportivo	1.504,91 m ²
Equipamiento Social	752,45 m ²
Cesiones para espacios libres de dominio público	
Jardines	7.525,00 m ²
Otras cesiones	
Viales	
Aparcamientos	451 plazas

Artículo 255.- Parámetros aplicables a las parcelas cuya regulación pormenorizada queda sometida a la ordenación articulada en esta Sección.

PARCELAS	APROVECHAMIENTO EDIFICABLE PROPUESTO (m ²)
MANZANA C Parc. 4 A 18	9.700,00
MANZANA D Parc. 18-19-20	4.000,00
MANZANA E Parc. 1-2-3-4	4.000,00
MANZANA B Parc. 1	2.100,00
MANZANA B Parc. 2	200,00

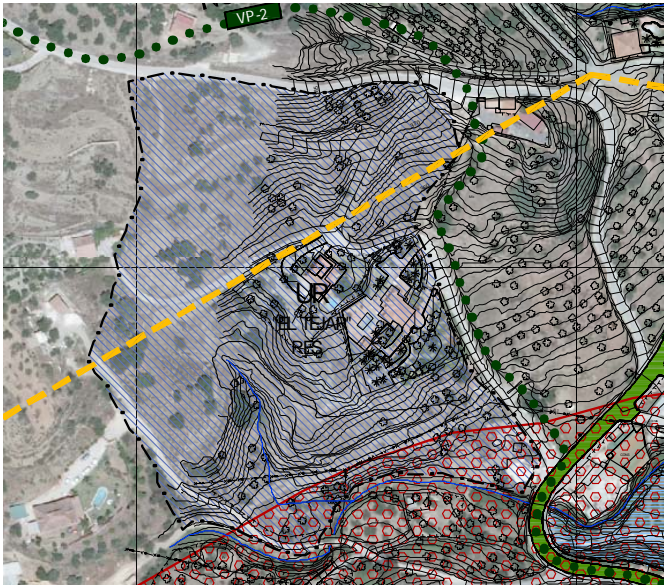
SECCIÓN 4ª. SECTOR UR "EL TEJAR DE MONDA" 5**Artículo 256.- Propuesta de Ordenación Interna del Sector UR "EL TEJAR DE MONDA"**

En el Plan Parcial se diseñará la ordenación interna del Sector. El acceso principal se realizará desde la carretera de Guaro, para lo que se preverá el necesario nudo de conexión.

4. En la Sección 4 se incorpora la nueva ficha urbanística del Sector UR "El tejear de Monda, según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector UR "EL TEJAR DE MONDA"", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04, celebrada el día 10/02/04, y actualizada a las determinaciones de la LOUA e incluyendo el porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a la construcción de viviendas de protección pública, quedando como sigue:

⁵ Según Modificación de Elementos de las NN.SS. de Monda relativo a la creación del sector UR "EL TEJAR DE MONDA"", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04, celebrada el día 10/02/04.

Artículo 257.- Ficha Urbanística del Sector UR "EL TEJAR DE MONDA"

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		EL TEJAR			
MONDA		UR-1			
	TIPO DE ACTUACIÓN SECTOR				
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización				
	SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación				
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA				
	PLANEAMIENTO O PROYECTO Plan Parcial y Proy. de Urb.				
	USO GLOBAL ZONA RESIDENCIAL				
	SUPERFICIE (m²) 30.333,18				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
NIVEL DE DENSIDAD	PARÁMETRO DE DENSIDAD	COEFICIENTE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	VPP %	VPP EDIFICABILIDAD
ALTA	50-75 viv/Ha	0,60	18.199,91	30	3.548,98
APROVECH. MEDIO UA/m²	APROVECH. TOTAL Uas	APROV. OBJETIVO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN APROVECH.	EXCESOS APROVECH.
0,6000	18.199,91	18.199,91	16.379,92	1.819,99	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
DENSIDAD viv/Ha	Nº MAX. DE VIVIENDAS	Nº MINIMO VPP	COEF. LOCAL	COEF. USO	COEF. VPP.
60	182	30	1,00	1,00	1,00
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y RPU)			USOS PORMENORIZADOS		
ESTÁNDAR MINIM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL		
30,00	3.033	2.427	5.460		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			182	ORDENANZA	N
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN					
GESTIÓN			PROGRAMACIÓN		
PLANEAMIENTO DESARROLLO	Plan Parcial		PLANEAMIENTO	1 AÑO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		P. URBANIZACIÓN	2 AÑOS	
URBANIZACIÓN	P. Urbanización		INICIO EJECUCIÓN	4 AÑOS	
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN					
<p>Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio. Las cesiones obligatorias establecidas en la presente ficha (áreas libres y equipamientos) son orientativa, fijándose éstas en el correspondiente Plan Parcial, en función de la superficie real y los estándares establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y en la LOUA.</p>					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de Ejecución será de 12 meses					

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

ADAPTACIONES ESPECÍFICAS EN EL TÍTULO IX DE LA NORMATIVA DE LAS NN.SS, DENOMINADO NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Se han reflejado las distintas categorías de suelo no urbanizable que contempla la LOUA en el artículo 258, quedando redactado su apartado 1 en los términos siguientes:

Artículo 258 (1.1.) Destino y uso: disposiciones generales.

1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos destinados a usos primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, etc.), a usos que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural o su funcionalidad esté vinculada precisamente a dicho emplazamiento y, en general, los terrenos destinados a fines relacionados o vinculados con la protección medioambiental y con la utilización racional de los recursos naturales (paisajísticos, forestales, faunísticos, hidrológicos, etc.), sin perjuicio de que el desarrollo de dichos usos y fines requiera en ocasiones la ejecución de determinadas construcciones e instalaciones.

A tales efectos se distinguen cuatro categorías de suelo no urbanizable: 6

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.*
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.*
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.*
- d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.*

Se considerará como suelo de especial protección aquel que deba preservarse, protegerse o mejorarse de acuerdo a sus valores paisajísticos, forestales, agrícolas, faunísticos, etc.

2. Se adapta a la LOUA la ejecución de las determinaciones en suelo no urbanizable añadiendo una letra i) nueva al artículo 258 en los términos siguientes:

“i) Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.*
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.*
- Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU*
- En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas”*

3. Se adapta a la LOUA la regulación de las Actuaciones de Interés Público en el suelo no urbanizable, quedando redactados el apartado C del artículo 261 de la forma siguiente:

⁶ Conforme regula el art. 46.2 de la LOUA.

“Conforme al art. 42 de la LOUA son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- c.1. edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.*
- c.2. usos industriales.*
- c.3. usos terciarios*
- c.3. usos turísticos.*
- c.4. otros análogos.*

En ningún caso, tendrán esta consideración los usos residenciales.

No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Dichas construcciones requerirán la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, con anterioridad a la obtención de licencia municipal.

El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (artículo 42 de la LOUA). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento, previa apertura de un periodo de información pública de 20 días y remisión del expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión de informe, adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural”.

4. Por adaptación al régimen jurídico del suelo no urbanizable establecido en la L.O.U.A los artículos 262 y 263 quedan redactado con el siguiente tenor literal:

“Conforme regula el artº 52 de la LOUA, en los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente PGOU, sean consecuencia de:

- b.1. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.*
- b.2. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.*
- b.3. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.*

b.4. Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

b.5. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado b.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 5 del presente Título.

(.....)

c) El contenido y procedimiento de tramitación del Plan Especial o Proyecto de Urbanización será el establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.”

5. Se ha incorporado un Capítulo 3 “Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sobrevenido a la Aprobación Definitiva del Planeamiento General Vigente y se crean los artículos 274 a 276, que quedan redactado con el siguiente tenor literal:

CAPÍTULO 3. “NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SOBREVENIDO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE”⁷

Artículo 274.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección Parque Natural Sierra de las Nieves.

1. Constituye el Parque Natural Sierra de las Nieves el espacio declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección

2. En los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves deberán tenerse en cuenta las disposiciones particulares del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión, aprobados por el Decreto 119/1994, de 31 de mayo, aplicables a las Subzonas A-1 (Subzonas de especial interés), A-2 (Subzonas de frondosas), B-1 (Subzonas de resinosas) y B-2 (Subzonas de pastos).

3. En todo caso, para toda nueva actuación que se pretenda llevar a cabo en los suelos incluidos dentro de los límites del Parque Natural Sierra de las Nieves se deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para ello se presentarán con la solicitud los documentos especificados en el artículo 12 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque Natural en el que también se establece el procedimiento y el régimen de otorgamiento de autorizaciones.

⁷ En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3.3 f) y 4.3 del Decreto 11/2008 que establecen que la adaptación parcial deberá recoger los elementos catalogados en virtud de la legislación sobre patrimonio así como los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación sobrevenida al planeamiento vigente que hayan de contemplarse como suelo no urbanizable de especial protección, se ha incorporado un nuevo Capítulo 7 denominado Medidas de Protección Sobrevenidas.

Artículo 275.- Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica "Hábitats de Interés Comunitario"

1. Se incluyen en esta categoría los siguientes Hábitats Naturales de Interés Comunitario del término municipal de Monda incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

<i>Hábitats naturales Monda</i>		
4 Brezales y matorrales de zona templada	4030	<i>Brezales secos europeos</i>
	4090	<i>Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga</i>
53 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	5334	<i>Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares</i>
	5333	<i>Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas</i>
	5335	<i>Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: retamares y matorrales de genístas.</i>
61 Prados naturales	6175	<i>Pastizales basófilos mesolíticos y xerofíticos alpinos y crioturbados de las altas montañas ibéricas.</i>
62 Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral	6220*	<i>Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea</i>
81 Desprendimientos rocosos	8130	<i>Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos</i>
82 Pendientes rocosas con vegetación casmofítica	8211	<i>Vegetación casmofítica: subtipos calcícolas</i>
92 Bosques mediterráneos caducifolios	92A0	<i>Bosques galería de Salix y Populus alba.</i>
	92D0	<i>Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae).</i>
	9240	<i>Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis</i>
93 Bosques esclerófilos mediterráneos	9330*	<i>Alcornocales de Quercus suber</i>
95 Bosques de coníferas de montañas mediterráneas y macaronésicas	9520	<i>Abetales de Abies Pinsapo</i>
	9540	<i>Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos</i>

* hábitats prioritarios

Artículo 276.- Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica "Dominio Público Hidráulico"

1. Se incluyen en esta categoría el Dominio Público Hidráulico y su Zonas de Servidumbre en virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia.

2., Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente en materia de aguas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA

INCORPORACIÓN DE CUATRO NUEVAS DISPOSICIONES ADICIONALES

Se incorporan a la normativa del Plan General cuatro nuevas Disposiciones Adicionales que regulan la zonificación y sectorización de referencia para la asignación de densidades y edificabilidades globales por cada clase y categoría de suelo así como la reserva de suelo para vivienda protegida y el coeficiente de homogeneización de vivienda, los sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural, el aprovechamiento medio y áreas de reparto en suelo urbanizable y los plazos de ejecución de las actuaciones con el siguiente tenor literal:

“Disposición Adicional Primera:”

1.- El Plan General establece, en el Plano de Ordenación Estructural, para el suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable la asignación de usos globales, de acuerdo con los previstos en el artº 17.1 de la LOUA.

2.- Para el suelo urbano, se establecen dos usos globales, el residencial y el industrial.

3 Se han establecido las siguientes zonas en suelo urbano con los siguientes usos y edificabilidades globales y los siguientes niveles de densidad:

niveles de densidad Y USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN suelo urbano						
ZONAS	SUPERFICIE (m ²)	USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	
Z-01	NÚCLEO TRADICIONAL	141.478,00	RESIDENCIAL	MUY ALTA	100 viv/ha	1,20 m2t/m2s
Z-02	ENSANCHE DEL NÚCLEO TRADICIONAL	49.489,00	RESIDENCIAL	MUY ALTA	90 viv/ha	1,85 m2t/m2s
Z-03	EL CHAPARRAL	18.157,00	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJ	15-30 viv/ha	0,41 m2t/m2s
Z-04	UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 Y UE-5	29.945,00	RESIDENCIAL	MEDIA	30-50 viv/ha	0,60 m2t/m2s
Z-05	EL CALVARIO	11.931,00	RESIDENCIAL	ALTA	50-75 viv/ha	0,75 m2t/m2s
Z-06	PARQUE EMPRESARIAL	75.245,30	INDUSTRIAL	-----	-----	0,68 m2t/m2s

4. Se han establecido los siguientes sectores en suelo urbanizable con los siguientes usos y edificabilidades globales y los siguientes niveles de densidad:

niveles de densidad Y USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO urbanizable SECTORIZADO						
SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	USO GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	
S-01	UR-EL TEJAR DE MONDA	30.333,18	RESIDENCIAL	ALTA	50-75 viv/ha	0,60 m2t/m2s

Disposición Adicional Segunda

1. En las fichas urbanísticas de las áreas o sectores delimitados en el presente Plan General a la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A., se establece expresamente el porcentaje de suelo que ha de reservarse para la construcción de vivienda protegida en aplicación de los criterios recogidos en la L.O.U.A.

2. Cualquier innovación de las determinaciones del P.G.O.U. que suponga el incremento del techo residencial deberá reservar los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en los términos establecidos por el artículo 10.1.A.b de la LOUA.

3. Se establece un coeficiente de homogeneización de vivienda protegida de 1,0

Disposición Adicional Tercera

El Art 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; asimismo el Artículo 3.2 e) del Decreto 11/2008, para la adaptación a la LOUA, señala que 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 LOUA.

Se mantienen las Áreas de Reparto de las Normas Subsidiarias de acuerdo con los criterios del artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, teniendo a todos los efectos el aprovechamiento tipo que determina las NN.SS. la consideración de aprovechamiento medio, de acuerdo con lo establecido en la LOUA

AREA DE REPARTO EL TEJAR

	SUPERFICIE	USO	EDIFICAB.	TECHO EDIFICAB.	CESIONES	COEF. POND.	APROV. LUCRATIVO
UR-EL TEJAR	30.333,18	Residencial	0,6	18.199,90	1.820	1	18.199,90
TOTAL	30.333,18		0,6	18.199,90	1.820	1	18.199,9

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = 18.199,90 \text{ m}^2 / 30.333,18 \text{ m}^2 = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Disposición Adicional Cuarta

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 establece que la adaptación parcial recogerá como contenido sustantivo 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.

En este sentido en la adaptación parcial no se altera la programación contenida en el planeamiento general vigente y lo establecido por sus innovaciones, así como los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

En las actuaciones urbanísticas delimitadas en suelo urbano no consolidado, el planeamiento general vigente no establece plazos para su ejecución.

Para el suelo urbanizable sectorizado El Tejar, la correspondiente ficha urbanística establece los siguientes plazos:

- *Plan Parcial:* 1 año
- *Proyecto de Urbanización:* 2 años
- *Inicio de Obras de Urbanización:* 4 años

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA

INCORPORACIÓN DE DOS NUEVAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Se incorpora a la normativa del PGOU dos Disposiciones Transitorias del siguiente tenor literal:

Disposición Transitoria Primera. Planeamiento de desarrollo vigente

Los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución dentro de los plazos en ellos previstos.

Disposición Transitoria Segunda. Sistemas Generales de Áreas Libres

El déficit de Sistema General de Áreas Libres respecto al estándar mínimo se deberá obtener a través de una modificación de elementos.

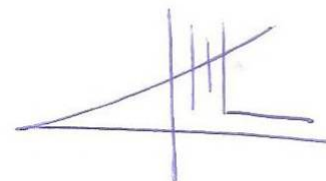
DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA

Se incorpora a la normativa del PGOU la siguiente Disposición Derogatoria Única del siguiente tenor literal:

“Disposición Derogatoria Única”

“A partir de la entrada en vigor del presente PGOU quedan derogadas todas las disposiciones normativas de este PGOU que sean contrarias a la LOUA

Málaga, octubre de 2014



Fdo.: M^ª. Carmen Moreno Avilés.
ARQUITECTA DIRECTORA DEL PGOU
Servicio de Arquitectura y Urbanismo