

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA TEBA



DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN
PARCIAL DE LAS NNSS A LA
L.O.U.A.

APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO A LAS
NORMAS
URBANÍSTICAS



AYUNTAMIENTO
DE TEBA

ENERO 2010



málaga.es DIPUTACIÓN

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TEBA
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA.

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

PREÁMBULO.....	1
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPÍTULO 1 SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.	3
CAPÍTULO 2 VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y EFECTOS DEL P.G.O.U. ADAPTADO.....	4
CAPÍTULO 3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	5
CAPÍTULO 4 ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZARLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	16
CAPÍTULO 5 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	16
DISPOSICIONES ADICIONALES ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DE LA NORMATIVA DE LAS NNSS.....	17
Disposición Adicional Primera. Adaptaciones introducidas con carácter general en la normativa de las NNSS.....	17
Disposición Adicional Segunda. Adaptaciones específicas en el Título I de la normativa de las NNSS denominado Régimen Urbanístico y Jurídico del Suelo. Desarrollo del Plan General. Ejercicio de las Facultades Dominicales.....	19
Disposición Adicional Tercera. Adaptaciones específicas en el Título II de la normativa de las NNSS denominado Normas Generales de Protección.....	32
Disposición Adicional Cuarta. Adaptaciones específicas en el Título III de la normativa de las NNSS denominado Normas Reguladoras de los Usos.....	34
Disposición Adicional Quinta. Adaptaciones específicas en el Título IV de la normativa de las NNSS denominado Normas Reguladoras de los Sistemas.....	34
Disposición Adicional Sexta. Adaptaciones específicas en el Título VII de la normativa de las NNSS denominado Normas Generales para el Suelo Urbanizable.....	35
Disposición Adicional Séptima. Adaptaciones específicas en el Título VIII de la normativa de las NNSS denominado Normas Generales para el Suelo Urbanizable.....	38
Disposición Adicional Octava. Adaptaciones específicas en el Título IX de la normativa de las NNSS denominado Generales y particulares para el Suelo No Urbanizable.....	42
Disposición Adicional Novena. Incorporación de cuatro nuevas Disposiciones Adicionales.....	50

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

Disposición Adicional Décima. Incorporación de nueva Disposición Transitoria 52
Disposición Derogatoria Única 52

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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 apdo. 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 L.O.U.A.

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 L.O.U.A. del planeamiento general vigente en el municipio Teba de acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª de la L.O.U.A. 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 L.O.U.A. y una vez aprobado definitivamente, habilitará al Ayuntamiento de Teba 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 P.G.O.U. 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 Teba a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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 L.O.U.A. 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 en los términos establecidos en el Decreto 11/2008.

Asimismo, incorpora diez 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 L.O.U.A. 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.

Por último, se incluye una Disposición Derogatoria Única que contiene los preceptos de la normativa urbanística del planeamiento general adaptado que quedan sin contenido desde la entrada en vigor de la presente adaptación parcial.

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

Norma 1.- Ámbito de aplicación

El presente documento será de aplicación en todo el término municipal de Teba

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 de Teba a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre.
- 2.- Su finalidad es 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.
3. 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

La presente Adaptación Parcial establece la ordenación urbanística aplicable al término municipal en los siguientes documentos:

Memoria General
Anexo a las normas urbanísticas
Planimetría

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

CAPÍTULO 2

VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y EFECTOS DEL P.G.O.U. ADAPTADO

Norma 4.- Vigencia del instrumento de planeamiento general

- 1.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Teba aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de fecha 30 de enero de 1995 y publicada en el BOP de fecha 2 de junio de 1995.
- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del planeamiento general.
- 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 innovadas por la presente Adaptación Parcial a la L.O.U.A., en los términos establecidos por el presente documento.
- 5.- La vigencia del planeamiento vigente en Teba se rige por lo dispuesto en el artículo 2 de las Normas Urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 de la L.O.U.A.

Norma 5.- Interpretación del instrumento de planeamiento general

- 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.- 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 L.O.U.A. del planeamiento general vigente en el municipio de Teba podrán aprobarse modificaciones del P.G.O.U. 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.

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

CAPÍTULO 3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Norma 7.- 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 los planos de ordenación del término y 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 P.G.O.U. vigente y de sus innovaciones las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la L.O.U.A., afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Norma 8.- 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 L.O.U.A.

Norma 9.- La clasificación y categorías del suelo (OE)

La clasificación y 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:

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

NN.SS	Plan General de Ordenación Urbanística	
S. Urbano	S. Urbano consolidado	
	S. Urbano no consolidado	
S. Apto para Urbanizar	S. Urbanizable Sectorizado	
	S. Urbanizable Ordenado	
S. No Urbanizable	S. No Urbanizable de especial protección por legislación específica	NUP-VP Vías Pecuarias
		NUP-DPH Dominio Público Hidráulico
		NUP- Monte Público
		NUP-PH Patrimonio Histórico
	S. No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística	NUP-CS Complejo Serrano de Interés Ambiental
		NUP-FR Zonas forestales de interés
		NUP-RG Agrícola-regadío
		NUP-AC Acuíferos
		NUP-EM Zona embalse del Guadalteba
		NUP-CO Suelos contaminables
		NUP-GD Geotecnia desfavorable
NUP-YA Yacimientos arqueológicos		
S.N.U. de carácter natural o rural		

Norma 10.- Disposiciones sobre vivienda protegida

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa del artículo 10.1.A. b), de la L.O.U.A. 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.

En el presente documento se exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en la Unidad de Ejecución UE-6 y UE-8 así como en los sectores UR-1, UR-5 y UR-6.

Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,7.

Norma 11.- Sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural (OE)

1. Se entenderán como sistemas generales 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 L.O.U.A.

2. Los Sistemas General establecidos en el P.G.O.U. son los siguientes:

SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)	OBSERVACIONES
SGE-1	9.594	Se corresponde con equipamiento deportivo
SGE-2	1.418	Se corresponde con el cementerio
TOTAL	11.012	

SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)	OBSERVACIONES
SGAL-1	8.560	Parque Urbano
SGAL-2	7.380	Parque Urbano
SGAL-3	758	Parque Urbano
SGAL-4	20.919	Parque Urbano-Museo Castillo de la Estrella
TOTAL	45.529	

SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)	OBSERVACIONES
EDAR	2.853	Estación Depuradora de Aguas Residuales
TOTAL	2.853	

3. Se establece como estándar de Sistema General de Espacios Libres 5,04 m²/hab.

Norma 12.- Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores de 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 artículo 17.1 de la L.O.U.A.

2.- Se han establecido las siguientes zonas en suelo urbano con los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
Z1	Núcleo Histórico de Teba, UE-7	353.850 m ²	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m ² /m ² s
Z2	Núcleo Huerta de Las Cuevas	3.075 m ²	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m ² /m ² s
Z3	Urbano Consolidado: UE3	5.480 m ²	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,4 m ² /m ² s
Z4	Urbano Consolidado: UE4	6.290 m ²	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
Z5	Urbano Consolidado: UE-6 y UE-10	19.320 m ²	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,35 m ² /m ² s
Z6	Urbano No Consolidado: UE2, UE-8 y UE-9	32.500 m ²	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,4 m ² /m ² s
Z7	Urbano No Consolidado: UE-5	13.960m ²	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
Z8	Urbano No Consolidado: UE-11	43.054 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,35 m ² /m ² s
Z9	Urbano No Consolidado: UEI-1, UEI-2 y UEI-3	149.750 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,60 m ² /m ² s

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

Por su parte, en los ámbitos de suelo urbanizable de las NN.SS, se establecen trece sectores con los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-2	148.815 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S2	URO-3	60.500 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S3	URO4	62.750 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S4	UR-1	93.158 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S5	UR-5	25.000 m ²	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m ² /m ² s
S6	UR-6	30.000 m ²	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m ² /m ² s
S7	URI-1	57.250 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S8	URI-2	150.500 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S9	URI-3	137.750 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S10	URI-4	258.250 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S11	URI-5	177.250 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S12	URI-6	169.500 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S13	URO-7	170.000 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s

Norma 13.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable

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 L.O.U.A.

Norma 14.- Elementos y espacios de especial valor arquitectónico, histórico o cultural

En aplicación de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la L.O.U.A. y de los criterios establecidos para su interpretación en el artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008, en el presente documento se recogen como integrantes de la ordenación estructural los siguientes espacios, ámbitos o elementos del patrimonio:

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

DENOMINACIÓN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	FECHA DE DECLARACIÓN
Castillo de la Estrella	BIC	BOE 29 de junio de 1985
Torre de la Torrecilla	BIC	BOE 29 de junio de 1985
Cueva del Tajo del Molino	BIC	BOE 29 de junio de 1985
Cueva Rota o La Cuevecilla	BIC	BOE 29 de junio de 1985
Yacimiento arqueológico Los Castillejos	BIC	BOJA 25 de febrero de 2008

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
 EL SECRETARIO
 Teba a 11 de febrero de 2010

A estos elementos y/o espacios le serán de aplicación las determinaciones sobre protección establecidas en la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

2. Los siguientes espacios, ámbitos o elementos protegidos por el planeamiento general que se adapta:

REF.	YACIMIENTOS	ZONIFICAC.	TIPOLOGÍA
4	CORTIJO DEL CANUELO	B	2
5	CERRO TAJO DEL MOLINO	A	1
6	MOLINO DEL TAJO DEL MOLINO	A	1
7	ABRIGO TAJO DEL MOLINO (T-3)	A-B	1-2
8	CUEVA DE LAS PALOMAS	A	1
12	LA FABRICA	B	2
16	ALFAR CAMINO VADO DEL TEJAR	A	1
17	CERRO "EL CAPITÁN"	B	2
18	RIO GUADALTEBA	A-B	1-2
19	Y. ROMANO CORTIJO DEL TENDERO	B	2
20	NECRÓPOLIS CORTIJO TENDERO	B	2
21	EL TESORILLO	A	1
23	NECRÓPOLIS GUADALTEBA	A-B	1-2
26	RIO ALMARGEN	B	2
27	RECODO RIO DE ALMARGEN	A-B	1-2
28	RANCHO JUREL	B	2
34	CORTIJO DE JOSÉ CIPRIANO	A-B	1-2
37	CORTIJO FERRETE	A	1
38	RECODO GUADALTEBA	B	2
39	CORTIJO GUADALTEBA	B	2
41	CORTIJO SAN EUGENIO	B	2
43	BUENAVISTA	B	2
44	OLIVAR DE CURRITO	B	2
49	SOTERRANA	B	2
50	CAMINO DE MINA	B	2
51	CERCO DE LA HORCA	A	1
52	ABRIGOS FRENTE CERRO LA HORCA	A	1
53	CERRO DE CAPELLANÍA	A	1
54	CERRO DE LA AURORA	A	1
55	CERRO CORTIJO DE LAS VELAS	B	2

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

REF.	YACIMIENTOS	ZONIFICAC.	TIPOLOGÍA
56	CERRO DE SAN EUGENIO	A-B	1-2
57	LA LENTIJUELA	A	1
59	VILLA ARROYO DEL TERMINO	B	2
60	TORRE GUADALTEBA	B	2
61	LA TORRE (IBÉRICO)	B	2

Norma 15.- 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 L.O.U.A.

Asimismo, se recogen como suelo no urbanizable de especial protección todos aquellos espacios delimitados o deslindados por la aprobación de legislación o planeamiento territorial o sectorial sobrevenido

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

Suelo no Urbanizable de Especial Protección –Vías pecuarias (NUP-VP).

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc...) se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como usos previstos y permitidos los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola*
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales*
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas*
- d) comunicaciones rurales*

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo.

5. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Complejo Serrano de Interés Ambiental

1. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracción.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta o no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

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

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorias, será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
 - I) No situarse a distancias menores de 1 km. del núcleo de población más próximo.
 - II) No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - III) No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - IV) Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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

g) *La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.*

h) *Las viviendas unifamiliares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, según las condiciones establecidas en la normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico.*

i) *Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.*

Suelo no Urbanizable de Especial Protección Forestal (NUP-FR)

1. *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 ó 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. 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 ó 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.*

2. *Se establecen los siguientes Usos compatibles:*

a) *La realización de actuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental e informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.*

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) *Las viviendas unifamiliares aisladas, vinculadas a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación del suelo de secano.*

e) *Las construcciones de Utilidad Pública e 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.*

Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Regadíos (NUP-RG)

1. 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.

2. Se establecen los siguientes Usos compatibles.

- a) Las construcciones agrarias 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 del Suelo no Urbanizable para Suelos de Regadíos.
- 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 con Estudio de Impacto Ambiental agrarios
- e) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos
- f) Las redes infraestructurales necesitarán tramitación ambiental oportuna.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Acuíferos (NUP-AC)

1. Estas zonas se protegen por la existencia en el subsuelo de acuíferos, así como un perímetro de 50 metros desde su línea de borde.

2. No se permiten vertidos, pozos negros ni fosas sépticas.

3. Se prohíben expresamente las actividades insalubres y nocivas a una distancia inferior a 2.000 metros de la línea de contacto del acuífero.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Embalse del Guadalteba (NUP-EM)

1. Esta zona de protección está delimitada por una línea paralela a la del nivel máximo de embalse (cota 362) a 500 metros de distancia, denominada zona de policía de protección.

2. Para edificar es preceptivo el informe previo del Organismo de Cuenca.

3. Se cumplirán las determinaciones del Plan de Ordenación del embalse Guadalhorce-Guadalteba.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Suelos Contaminables (NUP-CO)

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

1. Esta protección afecta a suelos de la Sierra de Teba que son vulnerables a la contaminación debido a los materiales que los constituyen.
2. Se prohíbe expresamente el vertido de agentes contaminantes, ya sean físico-químicos y/o bacteriológicos (orgánicos).

Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Geotecnia Desfavorable (NUP-GD).

1. Esta es una protección preventiva que se aplica a suelos que por sus características geológicas son desfavorables desde el punto de vista constructivo.
2. Se deberá realizar un estudio geotécnico por técnico competente antes de proceder a la construcción de un edificio.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección Yacimientos Arqueológicos (NUP-YA).

1. 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.
2. 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.
3. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:
 - a) ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO A. - Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con el Tipo 1 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) ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.- Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 2. 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) ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO C- Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo 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 en 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.

6. Tipología de yacimientos arqueológico

TIPO 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural por decreto ley.

TIPO 2: Yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

TIPO 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

7. Normativa Arqueológica General

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

b) 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 2), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

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

d) 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.

A los suelos de especial protección por legislación de aguas, montes o patrimonio les será de aplicación la legislación específica vigente.

3. Respecto a las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos se mantienen las reguladas por las NNSS.

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

CAPÍTULO 4
ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZARLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

Las dotaciones de 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 L.O.U.A., salvo que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tenga aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

CAPÍTULO 5
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Norma 17.- Programación y gestión de la ordenación estructural

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre las determinaciones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NN.SS. vigentes y lo establecido por sus innovaciones, así como los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente si bien se entenderá que dichos plazos empiezan a computar desde la aprobación definitiva de la presente adaptación parcial a la L.O.U.A de las NN.SS.

No se ha establecido plazo para la ejecución de los sistemas generales al estar todos ellos obtenidos.

DISPOSICIONES ADICIONALES ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DE LA NORMATIVA DE LAS NNSS

Las presentes Disposiciones Adicionales recogen la adaptación a la L.O.U.A. 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*”.

Disposición Adicional Primera. Adaptaciones introducidas con carácter general en la normativa de las NNSS

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 P.G.O.U. en los siguientes artículos: Denominación del Título I, Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 28, 29, 30, 32, 34, 39, 41, 44 y 45.

b) Se ha eliminado la referencia al suelo apto para urbanizar en los siguientes preceptos: Artículos 7 y 9.

c) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: Encabezado del Capítulo 2 y artículo 29.

d) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la L.O.U.A. en los siguientes artículos: 6, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 44, 45, 46, 47, y 51.

2. En el **Título II** se han realizado las siguientes adaptaciones generales

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en el artículo 75.

b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la L.O.U.A. en los siguientes artículos: Artículos 61 y 73.

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

Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 83, 92 y 98.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 109, 110, 111, 113, 114, 117, 122, 126, 128, 131, 136, 137, 141, 144, 145,

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

147, 148, 149, 155, 160, 161, 163 y 165.

b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la L.O.U.A. en el artículo 110

c) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes artículos: Artículos 112, 137, 139, 149, 151, 161 y 163.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 166, 168, 169 y 182.

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

Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 190, 191, 193 y 195.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: 217, 218 y 227.

b) Se han incluido en el Título 7 las fichas urbanísticas de las Unidades de Ejecución y las Actuaciones Aisladas que en las NNSS se encontraban en el Tomo de Memoria, al tener éstas carácter normativo.

c) Se ha incorporado en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE-8 la obligatoriedad del cumplimiento del artículo 17 de la L.O.U.A. y de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

d) Se ha sustituido el porcentaje de cesión obligatoria a favor de la Administración del 15% por el de 10%.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 246, 247, 249, 250 y 251.

b) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: Denominación del Título VIII, artículos 246 y 253.

c) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la L.O.U.A. en los siguientes artículos: 246, 248, 249 y 252.

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

d) Se han incluido en el Título 8 las fichas urbanísticas de los sectores de Suelo Urbanizable que en las NNSS se encontraban en el Tomo de Memoria, al tener éstas carácter normativo.

e) Se ha incorporado en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable UR-1, UR-5 y UR-6 la obligatoriedad del cumplimiento del artículo 17 de la L.O.U.A. y de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

f) Se ha sustituido la referencia al aprovechamiento tipo por la de aprovechamiento medio en todas las fichas urbanísticas así como el porcentaje de cesión obligatoria a favor de la Administración sustituyendo el 15% por el 10%.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 246, 262, 264, 274, 278, 281 y 297.

b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la L.O.U.A. y se han sustituido las referencias a normas actualmente derogadas por la expresión legislación vigente: Artículos 267, 277, 279 y 281.

c) Se ha sustituido la referencia a *núcleo de población* por la de *nuevo asentamiento* en aplicación de la nomenclatura de la L.O.U.A. en los siguientes artículos: Artículos 264, 271, 272, 274 y 281.

d) Se cambia la expresión vivienda familiar por vivienda unifamiliar en aplicación de la nomenclatura de la L.O.U.A. en el artículo 299.

e) Se sustituye la referencia al *suelo no urbanizable común o simple* por la de *suelo no urbanizable natural o rural* en los siguientes artículos: Artículos 271, 280, 281, 283 y 287.

f) Para adecuarlo a la nomenclatura del artículo 46 de la L.O.U.A. se sustituyen las referencias al suelo no urbanizable de protección por la denominación suelo no urbanizable de especial protección.

Disposición Adicional Segunda. Adaptaciones específicas en el Título I de la normativa de las NNSS denominado Régimen Urbanístico y Jurídico del Suelo. Desarrollo del Plan General. Ejercicio de las Facultades Dominicales

1. El apartado a) del artículo 3 se recoge como inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A., al haber desaparecido la figura del Plan Director Territorial de Coordinación:

“a) Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

2. La definición de **suelo urbano** del artículo 8 se interpreta conforme a los criterios de la

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

L.O.U.A., quedando redactado de la forma siguiente:

“Artículo 8. Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación 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. Se incluye en el **artículo 9** la categorización del suelo urbanizable prevista en la L.O.U.A., quedando redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Suelo urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión. El Suelo Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías: Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado”.

4. El **Capítulo 2** denominado RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. FACULTADES URBANÍSTICAS se adapta a la L.O.U.A. incorporándose los derechos y deberes recogidos en el citado texto normativo y recogiendo como inaplicables, de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A., la mayor parte de su articulado ya que los mismos hacían referencia al sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 que desaparece como tal en la L.O.U.A.

A estos efectos, el Capítulo 2 queda redactado de la forma siguiente:

“Artículo 11. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la L.O.U.A. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento”.

“Artículo 12 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

2. Atendiendo a cada clase de suelo, los derechos del apartado anterior comprenden los establecidos a continuación:

A) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

B). Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a) Competir, en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

C) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

D). Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas”.

“Artículo 13 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes

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

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en, cuando el sistema de ejecución sea privado.
3. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:
 - a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
 - b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
 - e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 - f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
4. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.
5. El cumplimiento de los deberes previstos en el presente artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior”.

“Artículo 14.- El derecho a urbanizar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 15.- Extinción del ejercicio del derecho a urbanizar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 16.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

“Artículo 17.- Aprovechamiento urbanístico

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 18.- Aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 19.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 20. Revisión del aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 21.- Ejercicio del derecho a edificar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 22.- No ejercicio del derecho a edificar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 23.- Plazos para la edificación

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 24.- Efectos de la extinción del derecho a edificar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 25.- Derecho a la edificación

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 26.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

“Artículo 27.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A.”

5. En el **Capítulo 3 (artículos 28 a 40)** relativo a “**Normas de planeamiento y ejecución**” se actualiza a la L.O.U.A. la regulación sobre ejecución del P.G.O.U., sistemas de actuación e instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Así el **artículo 28** queda redactado de la forma siguiente:

“Artículo 28. Suelo urbano

1. Las determinaciones y previsiones fijadas por el presente P.G.O.U. para el suelo clasificado como urbano consolidado, y en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, podrán desarrollarse directamente.

2. En sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación.

3. En áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas, se requerirá Plan Especial.

4. Para completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, se requerirá Estudio de Detalle”.

Por su parte, **el apartado 1 del artículo 33** queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 33. 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.

La regulación de los **proyectos de urbanización** recogida en el **artículo 34** queda redactada de la forma siguiente:

“Artículo 34. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, conforme a los artículos 98 y ss. de la L.O.U.A. y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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 artº98 de la L.O.U.A. 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 convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras”.

Por último, los **artículos 35 a 38 y 40** quedan redactados de la forma siguiente:

“Artículo 35. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas

Quando 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 36. 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 37. 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

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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 38. 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 L.O.U.A.”

“Artículo 40. 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”.

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

Artículo 41 Apartado 1:

“Artículo 41. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 169 L.O.U.A., 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 P.G.O.U.”.

“Artículo 42. 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 L.O.U.A.

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 46 Apartado 2:

“Artículo 46. 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 52 Apartado 1:

“Artículo 52. 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

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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”.

7. El régimen de **disciplina urbanística** establecido en el **Capítulo 5** ha sido, igualmente, actualizado a la L.O.U.A.. Los preceptos modificados quedan redactados con el siguiente tenor literal:

“Artículo 53. 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 54.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la

realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. 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.

3. 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.

4. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable.

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
b) Bienes o espacios catalogados.
c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del presente

P.G.O.U.”.

“Artículo 57.- Subrogación de la Comunidad Autónoma

En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en la LOUA, cuando los actos o los usos correspondientes:

a) Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.
b) Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.
c) Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B) de la LOUA.”.

“Artículo 58.- Suspensión de licencias y paralización de obras

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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 L.O.U.A.

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.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo serán independientes a todos los efectos de las de carácter sancionador.

4. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados”.

“Artículo 59.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución

1. Las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto administrativo, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la L.O.U.A. deberán ser objeto de revisión por el órgano competente, de conformidad con lo establecido en legislación reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los procedimientos de revisión, a los que se refiere el apartado anterior, o de declaración de lesividad serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador”.

Disposición Adicional Tercera. Adaptaciones específicas en el Título II de la normativa de las NNSS denominado Normas Generales de Protección

1. En el **artículo 65** se sustituye, para adaptarlo a la nomenclatura de la L.O.U.A., la expresión decoro público por ornato público, quedando redactado de la forma siguiente:

Artículo 65. 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.

2. Se elimina en el **artículo 73** 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 L.O.U.A.). 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)”.

3. Se adapta a la legislación sobre patrimonio vigente el texto del **apartado 2 del artículo 75**, quedando redactado de la forma siguiente:

“2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser autorizada por la Consejería de Cultura”

4. 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 61** con el siguiente tenor literal:

“f) Medidas de Protección sobrevenidas”.

Asimismo, se ha incorporado un **nuevo Capítulo 7** denominado Medidas de Protección Sobrevenidas con el siguiente tenor literal:

“CAPITULO 7
MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBREVENIDAS.

SECCIÓN PRIMERA. Patrimonio Cultural

Artículo 82.bis. Protección de los bienes inscritos en el Catalogo del Patrimonio Histórico de Andalucía

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

- Castillo de la Estrella declarado BIC por la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, BOE 29 de junio de 1985.
- Torre de la Torrecilla declarada BIC por la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, BOE 29 de junio de 1985.
- Cueva del Tajo del Molino declarada BIC por la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, BOE 29 de junio de 1985.
- Cueva Rota o la Cuevecilla declarada BIC por la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, BOE 29 de junio de 1985.
- Yacimiento arqueológico Los Castillejos declarado por Decreto 40/2008, de 5 de febrero, BOJA 25 de febrero de 2008.

2. A estos bienes les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio.

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

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) Doseientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA. Patrimonio Natural

Artículo 82 ter Protección de Zonas Inundables

En el término municipal de Teba el Río Guadalteba en el núcleo de Huerta de la Cueva y del Río de la Venta en el núcleo de Teba, se encuentran incorporados con nivel de riesgo B al Inventario de Puntos de Riesgo por Inundación del Plan de Avenidas e Inundaciones en cauces Urbanos Andaluces.

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

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 III de la normativa de las NNSS denominado Normas Reguladoras de los Usos

Se elimina en el **artículo 96** la referencia a la Cédula de Habitabilidad por haber desaparecido de la legislación urbanística vigente, quedando redactado de la forma siguiente:

“Artículo 96. Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación, expedida por el Ayuntamiento”.

Disposición Adicional Quinta. Adaptaciones específicas en el Título IV de la normativa de las NNSS denominado Normas Reguladoras de los Sistemas

En el **artículo 123** se incorporan las vías pecuarias deslindadas con carácter sobrevenido a la aprobación de las NNSS, quedando redactado en los siguientes términos.

“Artículo 123.- Relación Pormenorizada de Vías Pecuarias

VÍAS PECUARIAS				
Nº	DENOMINACIÓN	DESLINDE	ANCHO LEGAL	LONGITUD

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
 EL SECRETARIO
 Teba a 11 de febrero de 2010

1	CAÑADA REAL DE OSUNA A TEBA	Resol 07/07/2005 BOJA 05/08/2005	75,22 m.	6.323,71 m.
2	CAÑADA REAL DE TEBA A ÁRDALES Y MALAGA	-----	75,22 m.	10.300 m.
3	CORDEL DE CÁDIZ A TEBA	-----	37,61 m.	6.700 m.
4	CAÑADA REAL DE TEBA A GRANADA	-----	75,22 m.	4.600 m.
5	CAÑADA REAL DE SIERRA DE YEGUAS A ALMARGEN	-----	75,22 m.	2.200 m.
6	CAÑADA REAL DE RONDA A TEBA	Resol 08/08/2005 BOJA 21/09/2005	75,22 m.	5.407,19 m.
7	CAÑADA REAL DE LA MORILLA Y ARDALES	-----	75,22 m.	3.600 m.
8	CORDEL DEL CAMINO DE ANTEQUERA	-----	37,61 m.	6.000 m.

Disposición Adicional Sexta. Adaptaciones específicas en el Título VII de la normativa de las NNSS denominado Normas Generales para el Suelo Urbanizable

1. Se modifica el artículo 222 al incorporarse la modificación de elementos de las NNSS respecto a dicho precepto aprobada por Acuerdo de 23 de abril de 1997 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 3/97, quedando el mismo en los siguientes términos:

“Artículo 222.- Condiciones de edificación

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 mts.
2. Si la edificación se organiza alrededor de un patio tradicional, se permitirá un fondo máximo edificable por encima de los 20 mts., añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que de a dicho patio.
3. En parcelas cuyo ancho de fachada supere los 14 mts deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.
4. En las parcelas del actual catastro que tengan un ancho de fachada o una anchura media menor a 7 mts. Y no puedan agregarse a alguna colindante, se permite un fondo máximo edificable de 25 mts.
5. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de la edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.
6. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar) se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. Siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patios de luces”.

2. Se recoge la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE-11 al incorporar la modificación

Aprobado por acuerdo de Pleno
 Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
 EL SECRETARIO
 Teba a 11 de febrero de 2010

de elementos de las NNSS respecto a dicho ámbito aprobada por Acuerdo de 23 de abril de 1997 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 3/97:

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

Núcleo	Las Pilas- Molino Lucero.Teba					
Actuación	UE-11					
TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN					
OBJETO DE ACTUACIÓN	CESIÓN Y URBANIZACIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN					
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN					
DENSIDAD (ALOJ/HA)	30					
NUMERO DE VIVIENDAS	150 máximo					
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,35 m ² t/m ² s					
TIPO DE EDIFICACIÓN	ADOSADA Y ALINEADA					
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-3					
SUPERFICIE (M ²)	RESERVAS (M ²)					
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO			TOTAL	
50.000	5.000	-----			5.000	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN	P.E.	E.D	P.R.O P.C.	P.UR	INICIO OBRAS URB. 3 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE				2 años	
CONDICIONES	Se deberá ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento medio.					

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

Disposición Adicional Séptima. Adaptaciones específicas en el Título VIII de la normativa de las NNSS denominado Normas Generales para el Suelo Urbanizable

1. La regulación sobre los Planes Parciales recogida en los artículos 250 a 253 ha sido actualizada a la L.O.U.A. quedando redactados los citados preceptos de la forma siguiente:

Artículo 250.1

“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 251

Artículo 251. Modificación de las determinaciones de este P.G.O.U.

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 P.G.O.U., innovación que podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 252.1

“1. 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 artº 15 de la L.O.U.A. 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. Se han modificado las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable UR-1 y UR-2 al incorporarse la modificación de elementos de las NN.SS. respecto a dichos ámbitos aprobada por Acuerdo de 11 de diciembre de 2003 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 11/2003, quedando las mismas en los siguientes términos:



Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO

Teba a 11 de febrero de 2010

T.M. DE TEBA						
EJECUCION		UR-1				
Tipo de actuación		Sector de planeamiento				
Objeto de actuación		Cesión y urbanización				
Sistema de actuación		Compensación				
Iniciativa de planeamiento		Privada				
Planeamiento o proyecto		Plan Parcial				
Densidad		30 viv/h				
Nº max de viviendas		279 viv				
Indice de edif. Bruto		0,45 m2t/m2s.				
Tipos de edificación		Residencial				
Ordenanza de uso y edificación		N3				
Aprovechamiento lucrativo						
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²) Se ajustarán al artículo 17 de la L.O.U.A.				
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL	
93.158 m2		9.316 m2	3.348 m2		12.664 m2	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION					
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES:						
Se deberán prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO.						
Deberá reservarse los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 72 meses.						

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
 EL SECRETARIO
 Teba a 11 de febrero de 2010

T.M. DE TEBA						
EJECUCION		UR-2				
Tipo de actuación		Sector de planeamiento				
Objeto de actuación		Cesión y urbanización				
Sistema de actuación		Compensación				
Iniciativa de planeamiento		Privada				
Planeamiento o proyecto		Plan Parcial				
Densidad		30 viv/h				
Nº max de viviendas		262 viv < 463,65				
Índice de edif. Bruto		0,45 m2t/m2s.				
Tipos de edificación		Unifamiliar Adosada o Exenta				
Ordenanza de uso y edificación		N3				
Aprovechamiento lucrativo						
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
148.815,17 m2		14.881,52 m2		5.764 m2		20.645,52 m2
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION					
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES:						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO.						
.						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 72 meses.						

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

Disposición Adicional Octava. Adaptaciones específicas en el Título IX de la normativa de las NNSS denominado Generales y particulares para el Suelo No Urbanizable

1. Se han reflejado las distintas categorías de suelo no urbanizable que contempla la L.O.U.A. en el **apartado 1 del artículo 260**, quedando redactado su apartado 1 en los términos siguientes:

“1. El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías.

- 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”.

2. Se adapta a la L.O.U.A. la ejecución de las determinaciones en suelo no urbanizable añadiendo una **letra i) nueva al artículo 263.1** 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 P.G.O.U.
- En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas”

3. Los usos compatibles en el suelo no urbanizable, recogidos en el **artículo 267**, se han actualizado a la L.O.U.A., modificándose sus apartados 2, 6, 7, 8 y 12 que quedan redactados de la forma siguiente:

“2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas generales de protección se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa de las Áreas de Protección, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia. que habrá de contar para su concesión con la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. así como autorización del organismo específico competente en la materia”.

“6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico juntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, para permitirse su ubicación en S.N.U”.

“7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, y Estudio Ambiental correspondiente según la legislación ambiental vigente del impacto sobre el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección”.

“8. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en suelo no urbanizable se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero, salvo mención expresa en la Normativa particular”.

“12 Uso de camping. La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal. Junto a dichos documentos deberá aportarse compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

Asimismo, requerirá la obtención de la preceptiva autorización ambiental para lo cual se acompañará información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos negativos de la misma sobre el medio natural”.

4. Por adaptación al régimen jurídico del suelo no urbanizable establecido en la L.O.U.A el **artículo 270** queda redactado con el siguiente tenor literal:

“Artículo 270.- Concesión de Licencia para Edificación

1. 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 P.G.O.U., 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 P.G.O.U., 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”.

5. Se interpreta el **apartado 1 del artículo 272** conforme a la definición de la L.O.U.A. de nuevo asentamiento, quedando redactado de la forma siguiente:

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

“1. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo”.

6. Se adapta el **artículo 275** a los tipos de edificación permitidos en el suelo no urbanizable por la L.O.U.A., quedando redactado de la forma siguiente:

“Artículo 275. Tipos de Edificación

En el suelo no urbanizable se distinguen los siguientes tipos de edificación:

- a) Edificaciones que sean consecuencias del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) Vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) Edificaciones características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- d) Edificaciones vinculadas a la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- e) Actuaciones de Interés Público”.

7. Se adapta la denominación de los **artículos 276 y 279** a la nomenclatura de la L.O.U.A., quedando de la forma siguiente:

“Artículo 276.- Construcciones, Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga”

“Artículo 279. Edificaciones para viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero”.

8. Se adapta a la L.O.U.A. la regulación de las Actuaciones de Interés Público en el suelo no urbanizable, quedando redactados los **apartados 1 y 2 del artículo 278** de la forma siguiente:

“ 1. Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren 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 L.O.U.A., ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

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

9. Se adapta el **artículo 280** a las categorías de suelo previstas en la L.O.U.A., quedando redactado de la forma siguiente:

“Artículo 280.- Tipos de suelo

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable, según las características propias del término municipal y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en dos tipos:

- a) Suelo no urbanizable natural o rural (NU)
- b) Suelo no urbanizable protegido (NUP)”.

10. Se adapta la regulación de las Actuaciones de Interés Público del **aparatado 3 del artículo 281** a la L.O.U.A., quedando redactado de la forma siguiente:

“3. Podrán autorizarse por el Ayuntamiento, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial en su caso, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, en lugares en lo que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 43 de la L.O.U.A.”.

11. Se han adaptado a las categorías de suelo de la L.O.U.A. los apartados **2 y 6 del artículo 283** relativo a condiciones generales de edificación, quedando redactado con el siguiente tenor literal:

“2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto.

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²) D = DIÁMETRO CIRCULO INSCRIBIBLE (m)	
	TIPO DE SUELO	
	NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL	NO URBANIZABLE PROTEGIDO
a) Construcciones en relación naturaleza finca.	10.000 D - 50	25.000. D - 100 (1)
b) Construcciones vinculadas obras públicas. c) Construcciones útil. pub.	(2)	(2)
d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada	10.000 D - 50	25.000 D - 100 (1)

(Nota 1) Sujeto además a las limitaciones y condiciones de cada categoría de suelo no urbanizable protegido.

(Nota 2) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería de Obras Públicas, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas.

EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		
	TIPO DE SUELO		
	NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL	NO URBANIZABLE PROTEGIDO	TECHO EDIFICABLE
a) Construcciones en relación naturaleza finca	3%	1,2%	500m ²
b) Constr. vinculadas obras pública, c) Constr. útil. pub.	*	*	*
d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada	2,5%	1%	250m ²

* Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería de Obras Públicas, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

12. El **apartado 1 del artículo 297** queda sin contenido al incorporarse la modificación de elementos de las NNSS respecto a dicho precepto aprobada por Acuerdo de 23 de abril de 1997 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 3/97, que eliminaba la parcela mínima para este tipo de construcciones en suelo no urbanizable.

13. En el **artículo 298** se incorpora la categorización del suelo no urbanizable de especial

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
 EL SECRETARIO
 Teba a 11 de febrero de 2010

protección establecida en la L.O.U.A. Asimismo, se contemplan como suelo no urbanizable protegido las vías pecuarias deslindadas de forma sobrevenida a las NN.SS. así como los montes públicos, el dominio público hidráulico y el patrimonio histórico, quedando redactado de la forma siguiente:

“Artículo 298.- Definición v Tipos

1. Los suelos no urbanizables que este P.G.O.U. califica con algún tipo de protección, se incluyen dentro de las siguientes categorías:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

A.1 Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias (SNUP-VP). Constituida por las siguientes vías pecuarias:

VÍAS PECUARIAS

VÍAS PECUARIAS				
Nº	DENOMINACIÓN	DESLINDE	ANCHO LEGAL	LONGITUD
1	CAÑADA REAL DE OSUNA A TEBA	Resol 07/07/2005 BOJA 05/08/2005	75,22 m.	6.323,71 m.
6	CAÑADA REAL DE RONDA A TEBA	Resol 08/08/2005 BOJA 21/09/2005	75,22 m.	5.407,19 m.

A.2. Suelo no urbanizable de especial protección- Monte Público (SNUP- MP)

A.3. Suelo no urbanizable de especial protección- Dominio Público Hidráulico (SNUP- DPH)

A.4. Suelo no urbanizable de especial protección- Patrimonio Histórico (SNUP- PH)

B) Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico:

B.1) Protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga:

NUP-CS: Complejos Serranos. CS-12 Sierra Peñarubia

B.2) Protegido por el presente Plan General de Ordenación Urbanística:

NUP-FR: Zonas forestales de interés.

NUP-RG: Agrícola-regadío.

NUP-AC: Acuíferos.

NUP-EM: Zona embalse del Guadalteba.

NUP-CO: Suelos contaminables.

NUP-GD: Geotecnia desfavorable.

NUP-YA Yacimientos Arqueológicos

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

2. Todos estos espacios clasificados como suelo no urbanizable de especial protección están descritos en el epígrafe (3.6.3.2) de la Memoria y delimitados gráficamente en los planos de ordenación del territorio a escala 1:10.000”.

14. El **apartado 3 d) del artículo 300** se interpreta conforme a la L.O.U.A., quedando redactado de la forma siguiente:

“d) Las viviendas unifamiliares aisladas, vinculadas a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación del suelo de secano”.

15. Se modifica el cuadro del patrimonio arqueológico recogido en el **artículo 309** al haberse incorporado los Bienes de Interés Cultural declarados al nuevo Capítulo 7 incluido en el Título II de la normativa urbanística sobre las medidas de protección sobrevenidas y cuya sección primera se dedica al Patrimonio Cultural. El citado listado queda en los siguientes términos:

REF.	YACIMIENTOS	ZONIFICAC.	TIPOLOGÍA
1	CAMINO DEL PAULANO	C	3
2	GARGARILLA-1	C	3
3	GARGARILLA-2	C	3
4	CORTIJO DEL CANUELO	B-C	2-3
5	CERRO TAJO DEL MOLINO	A	1
6	MOLINO DEL TAJO DEL MOLINO	A	1
7	ABRIGO TAJO DEL MOLINO (T-3)	A-B	1-2
8	CUEVA DE LAS PALOMAS	A	1
11	CERCANÍAS CEMENTERIO	C	3
12	LA FABRICA	B-C	2-3
13	PLATAFORMA RIO DE LA VENTA	C	3
14	CORTIJO DEL TENDERO	C	3
15	CAMINO DEL VADO DE TEJAR	C	3
16	ALFAR CAMINO VADO DEL TEJAR	A	1
17	CERRO "EL CAPITÁN"	B-C	2-3
18	RIO GUADALTEBA	A-B	1-2
19	Y. ROMANO CORTIJO DEL TENDERO	B-C	2-3
20	NECRÓPOLIS CORTIJO TENDERO	B	2
21	EL TESORILLO	A	1
22	FRENTE A VILLA DEL TESORILLO	C	3
23	NECRÓPOLIS GUADALTEBA	A-B-C	1-2-3
24	TERRAZA RIO ALMARGEN - 1	C	3
25	CAMINO DE ALMARGEN	C	3

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

REF.	YACIMIENTOS	ZONIFICAC.	TIPOLOGÍA
26	RIO ALMARGEN	B-C	2-3
27	RECODO RIO DE ALMARGEN	A-B-C	1-2-3
28	RANCHO JUREL	B-C	2-3
29	CORTIJO DE CASTILLA	C	3
33	CAMINO CORTIJO CIPRIANO	C	3
34	CORTIJO DE JOSÉ CIPRIANO	A-B-C	1-2-3
37	CORTIJO FERRETE	A-C	1-3
38	RECODO GUADALTEBA	B-C	2-3
39	CORTIJO GUADALTEBA	B-C	2-3
40	CAMINO GUADALTEBA	C	3
41	CORTIJO SAN EUGENIO	B	2
42	LOS TIESOS	C	3
43	BUENAVISTA	B-C	2-3
44	OLIVAR DE CURRITO	B-C	2-3
46	GUADALTEBA M.D.1.	C	3
47	GUADALTEBA M.D.2.	C	3
48	GUADALTEBA M.I.	C	3
49	SOTERRANA	B	2
50	CAMINO DE MINA	B-C	2-3
51	CERCO DE LA HORCA	A-C	1-3
52	ABRIGOS FRENTE CERRO LA HORCA	A-C	1-3
53	CERRO DE CAPELLANÍA	A	1
54	CERRO DE LA AURORA	A	.1
55	CERRO CORTIJO DE LAS VELAS	B-C	2-3
56	CERRO DE SAN EUGENIO	A-B-C	1 – 2 _j – i
57	LA LENTIJUELA	A	1
59	VILLA ARROYO DEL TERMINO	B-C	2-3
60	TORRE GUADALTEBA	B	2
61	LA TORRE (IBÉRICO)	B	2

16. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 b) 2 del Decreto 11/2008 se añade dos nuevos **artículos 310 y 311** en el Capítulo 5 del Título IX que recoge la normativa aplicable a los Suelos No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias, montes públicos, dominio público hidráulico y patrimonio histórico quedando redactados en los términos siguientes:

“Artículo 310.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección –Vías Pecuarias (NUP-VP).

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc...) se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como usos previstos y permitidos los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) usos tradicionales de carácter agrícola
- b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- c) conservación de las masas vegetales autóctonas
- d) comunicaciones rurales

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo.

5. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.”.

“Artículo 311.- Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Monte público, Dominio Público Hidráulico y Patrimonio Histórico (SNUEP-MP) (SNUEP-DPH) (SNUEP-PH)

A los suelos de especial protección por legislación de aguas, montes o patrimonio les será de aplicación la legislación específica vigente.”.

Disposición Adicional Novena. 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, la reserva de suelo para vivienda protegida y el coeficiente de homogeneización de vivienda, el estándar de sistemas generales de áreas libres y el cómputo de los plazos establecidos para las actuaciones urbanísticas previstas en el P.G.O.U. Las citadas Disposiciones Adicionales tienen el siguiente tenor literal:

“DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

Se establecen las siguientes zonas y sectores de referencia para la asignación de densidades y edificabilidades globales por cada clase y categoría de suelo.

ZONAS EN SUELO URBANO

Aprobado por acuerdo de Pleno Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010

ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
Z1	Núcleo Histórico de Teba, UE-7	353.850 m ²	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m ² /m ² s
Z2	Núcleo Huerta de Las Cuevas	3.075 m ²	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m ² /m ² s
Z3	Urbano Consolidado: UE3	5.480 m ²	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,4 m ² /m ² s
Z4	Urbano Consolidado: UE4	6.290 m ²	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
Z5	Urbano Consolidado: UE-6 y UE-10	19.320 m ²	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,35 m ² /m ² s
Z6	Urbano No Consolidado: UE2, UE-8 y UE-9	32.500 m ²	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,4 m ² /m ² s
Z7	Urbano No Consolidado: UE-5	13.960m ²	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
Z8	Urbano No Consolidado: UE-11	43.054 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,35 m ² /m ² s
Z9	Urbano No Consolidado: UEI-1, UEI-2 y UEI-3	149.750 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,60 m ² /m ² s

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-2	148.815 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S2	URO-3	60.500 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S3	URO4	62.750 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S4	UR-1	93.158 m ²	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m ² /m ² s
S5	UR-5	25.000 m ²	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m ² /m ² s
S6	UR-6	30.000 m ²	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m ² /m ² s
S7	URI-1	57.250 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S8	URI-2	150.500 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S9	URI-3	137.750 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S10	URI-4	258.250 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S11	URI-5	177.250 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S12	URI-6	169.500 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s
S13	URO-7	170.000 m ²	INDUSTRIAL	-----	0,6 m ² /m ² s

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 reserva 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.
3. Se establece un coeficiente de homogeneización de vivienda protegida de 0,7

Aprobado por acuerdo de Pleno
 Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
 EL SECRETARIO
 Teba a 11 de febrero de 2010

Disposición Adicional Tercera

1. Se establece como estándar de Sistema General de Espacios Libres 5,04 m2/hab.

Disposición Adicional Cuarta

Los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el presente P.G.O.U. así como los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente empezarán a computarse desde la aprobación definitiva de la adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.”.

Disposición Adicional Décima. Incorporación de nueva Disposición Transitoria

Se incorpora a la normativa del P.G.O.U. una Disposición Transitoria con el siguiente tenor literal:

“Disposición transitoria. 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 Derogatoria Única

A partir de la entrada en vigor del presente P.G.O.U. quedan derogadas todas las disposiciones normativas de las NNSS que sean contrarias a la L.O.U.A.

Con carácter específico, se derogan expresamente los siguientes preceptos de las NNSS: Artículos 3 a), 14 a 27, 261 y 285.

Amor Olveira Fuster
Asesora Jurídica

M^a Carmen Moreno Avilés
Arquitecta Directora

Oficina Provincial de Planeamiento

Aprobado por acuerdo de Pleno
Extraordinario de 1 de febrero de 2010.
EL SECRETARIO
Teba a 11 de febrero de 2010