

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ALCAUCIN



APROBACIÓN DEFINITIVA ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Aprobación Definitiva- Pleno del Ayuntamiento de Alcaucín en sesión de fecha 15 de Diciembre de 2009.
Alcaucín 22 de Diciembre de 2.009
LA SECRETARIA



AYUNTAMIENTO
DE ALCAUCIN



málaga.es DIPUTACIÓN

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2009



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

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PREÁMBULO	Página 03
DISPOSICIONES GENERALES	Página 05
CAPÍTULO 1. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA. Página 06	
CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y EFECTOS DEL P.G.O.U. ADAPTADO.	Página 06
CAPÍTULO 3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	Página 07
CAPÍTULO 4.-ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZARLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	Página 13
CAPÍTULO 5.- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Página 13
DISPOSICIONES ADICIONALES	Página 14
Disposición Adicional Primera. Modificaciones introducidas con carácter general en la normativa de las NNSS	Página 15
Disposición Adicional Segunda. Modificaciones introducidas con carácter específico 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	Página 17
Disposición Adicional Tercera. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título II de la normativa de las NNSS denominado "Normas Generales de Protección".	Página 24
Disposición Adicional Cuarta. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título IV de la normativa de las NNSS denominado, "Normas Reguladoras de los Sistemas".	Página 27
Disposición Adicional Quinta. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título IX, de las Normas Subsidiarias, denominada "Normas Generales y Particulares del Suelo No Urbanizable".	Página 27
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA	Página 32

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 Alcaucín 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 Alcaucín 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 Alcaucín a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La estructura del presente documento cuenta con unas Disposiciones Generales divididas en cinco Capítulos que recogen las determinaciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la 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 cinco 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 LOUA

Norma 1.- Ámbito de aplicación

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

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 Alcaucín, 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

Según el artículo 6 del Decreto 1112008 la Adaptación Parcial debe dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contenga como mínimo la siguiente documentación:

Memoria General

Anexo a las normas urbanísticas

Planimetría

CAPÍTULO 2:

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

Norma 4: - Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

1.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrada por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcaucín, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga con fecha 02/03/1995 y publicada en B.O.P. 10/05/1995, redactada por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga. En sesión 1/98 de 18 de febrero de 1.998, la CPU adoptó el acuerdo de aprobación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias y se publicó en BOP nº 62 de 31 de marzo de 1.998.

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 innovados por la presente Adaptación Parcial a la LOUA, en los términos establecidos por el presente documento.

5.-La vigencia del planeamiento vigente en Alcaucín se rige por lo dispuesto en el artº 2 de las Normas Urbanísticas según lo dispuesto en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda, que establece que :

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

Por tanto una vez aprobada definitivamente la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general.

Norma 5: - Interpretación del instrumento de planeamiento general vigente

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

2.- Si en el documento de adaptación parcial se detectaran errores u omisiones no justificadas en 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 Alcaucín, 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.

CAPÍTULO 3:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Norma 7: - Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

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

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

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

Las clasificación, y su categorización, del suelo se rige según el artículo 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 los mismos.

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

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	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la legislación específica	Parque Natural: -Parque Natural Sierra de Tejeda, Almijara y Alhama
		Vías Pecuarias: -Vereda del Camino Viejo de Granada
	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por planificación urbanística	Yacimientos Arqueológicos
	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por planificación territorial	Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía
S. No Urbanizable Natural o Rural	Suelo Grado I	
	Suelo Grado II	

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 LOUA y de los criterios recogidos en el artº 3.2.b. del Decreto 11/2008, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para la construcción de este tipo de vivienda.

De acuerdo con dichos criterios y en aplicación de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005. de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, no procede la reserva de vivienda protegida en ningún área o sector al tener establecido el suelo urbano y suelo urbanizable del planeamiento general vigente de Alcaucín la ordenación pormenorizada con anterioridad al 20 de enero del 2007..

Para futuras áreas o sectores, en el presente documento se exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del área o sector para vivienda protegida estableciéndose por ello un coeficiente de homogeneización de vivienda protegida del 0,7.

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

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

-Aprobación definitiva- Pleno del Ayuntamiento de Alcaucín en sesión de fecha 15 de Diciembre de 2009. Alcaucín 22 de Diciembre de 2.009 LA SECRETARIA

Se tendrán en cuenta además los criterios recogidos en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)	OBSERVACIONES
SGE-1	7.119	Está formado por el ámbito del Colegio Público
SGE-2	1.817	Corresponde al ámbito del cementerio
TOTAL	8.936	

SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)	OBSERVACIONES
SGAL-1	7.119	Junto a la Unidad de Ejecución UE-2
SGAL-2	1.817	Plaza Pública
SGAL-3	13.086	Mirador Parque
TOTAL	22.022	

SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)	OBSERVACIONES
SG-I	2.124	EDAR :en funcionamiento tras la aprobación de las NN.SS

Se establece como estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres, 6,37m²/hab.

Norma 12: - Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable

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

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

ZONAS EN SUELO URBANO

ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
Z1	NÚCLEO TRADICIONAL ALCAUCÍN	76.261 m ²	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m ² t/m ² s
Z2	NÚCLEO TRADICIONAL VENTA BAJA 1 NÚCLEO TRADICIONAL VENTA BAJA 2 NÚCLEO TRADICIONAL VENTA BAJA 3 NÚCLEO TRADICIONAL VENTA BAJA 4 NÚCLEO TRADICIONAL PUENTE DON MANUEL 1 NÚCLEO TRADICIONAL PUENTE DON MANUEL 2	145.240 m ²	RESIDENCIAL	75 viv/ha	1 m ² t/m ² s
Z3	UE-2, UE-3, UE-4	26.535 m ²	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
Z4	UE-5	98.998 m ²	RESIDENCIAL	18 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
Z5	UR-4B	10.000 m ²	RESIDENCIAL	25 viv/ha	0,4 m ² t/m ² s
Z6	UR-2	49.100 m ²	RESIDENCIAL	16 viv/ha	0,2 m ² t/m ² s

ZONAS EN SUELO URBANO					
Z7	UR-1A	30.000m ²	RESIDENCIAL	12 viv/ha	0,4 m ² /m ² s

3. En los ámbitos de suelo urbanizable, se establecen cinco sectores con los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-1B	10.000 m ²	RESIDENCIAL	25 viv/ha	0,4 m ² /m ² s
S2	URO-3	39.515 m ²	RESIDENCIAL	12 viv/ha	0,4 m ² /m ² s
S3	URO-4A	41.600 m ²	RESIDENCIAL	25viv/ha	0,4 m ² /m ² s
S4	URO-CARRIÓN	153. 525 m ²	RESIDENCIAL	5 viv/ha	0,12 m ² /m ² s
S5	URO-RETAMAR	13.000 m ²	RESIDENCIAL	12 viv/ha	0,4 m ² /m ² s

Norma 13: - Areas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable

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

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, dentro de la Adaptación Parcial se recogen como integrantes de la ordenación estructural, todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor del municipio recogidos en el planeamiento general vigente o los elementos así declarados por la legislación o planificación sobrevenida.

Se consideran integrantes de la ordenación estructural los yacimientos arqueológicos protegidos en el documento de NN.SS. vigentes, que cuentan con protección A y B.

	YACIMIENTOS	SECUENCIA CULTURAL	TIPOLOGIA	COORDENADAS UTM
5	Cueva del Espino	Magdaleniense- Epipaleolítico- Calcolítico	1	401.360/4.089.405
12	Cerro de la Negreta	Calcolítico-Bronce	1-2	402.090/4.089.200
20	Tumba del Cortijo de Saltos	Mozárabe?	1	396.935/4.085.285
25	Mesa de Zalia	Medieval	1-3	

Como protección que deviene de la legislación específica, sobrevenida se protegen los siguientes elementos patrimoniales:

DENOMINACIÓN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	FECHA DE DECLARACIÓN
Cueva del Boquete de Zafarraya	BIC	BOJA número 96 de 22/08/1996
Castillo de Salia	BIC	BOE 29/06/1985

La Cueva del Boquete de Zafarraya declarada Bien de Interés Cultural gozará de un grado de protección integral, tanto arquitectónico como arqueológico según se establece en la legislación de Patrimonio Histórico. Toda actuación realizada en este espacio deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Cultura de la Junta de Andalucía.

Norma 15: - Normas del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos

1. En el presente documento se recogen como suelo no urbanizable especialmente protegido 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 especialmente protegido todos aquellos espacios delimitados o deslindados por la aprobación de legislación o planeamiento territorial o sectorial sobrevenido

2. Al suelo no urbanizable especialmente protegido le será de aplicación la siguiente normativa:

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido-Parque Natural

A estos espacios, les será de aplicación el Decreto 191/1999, de 21 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, de declaración del Parque Natural Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama., que establece su ámbito territorial, y que comprende la totalidad del territorio incluido dentro de los límites que se describen en el Anexo I del presente Decreto y conforme a la cartografía contenida en el Anexo II, así como el Decreto 145/1999, de 15 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del citado ámbito

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido -Vías Pecuarias

A estos espacios, les será de aplicación la Ley 3/1995 de 23 Marzo . de vías pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido -Hitos paisajísticos

Para la regulación de los usos compatibles e incompatibles en estos ámbitos, así como para la delimitación de su zona de protección se estará a lo dispuesto en el art. 64 del POTAX.

En los Hitos paisajísticos no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

Tampoco estarán permitidos

a) Los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar, y

b) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas, excepto aquellos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

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

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido–Zonas de Interés Territorial

En estos ámbitos, sólo se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas destinadas a las explotaciones agrarias así como las adecuaciones naturalísticas y recreativas, torres y miradores de vigilancia y observación, centros didácticos y de observación y aquellas construcciones e instalaciones de interés público que resulten compatibles con los valores naturales y rurales existentes en estas zonas, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos.

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido-Lugares de Interés Comunitario

Su ámbito coincide con el del Parque Natural Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.

En estos espacios sólo se autorizarán por el órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido–Vías pecuarias (no deslindadas)

La protección ambiental de estos ámbitos se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación.

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido– Yacimientos Arqueológicos

A los citados ámbitos, les serán de aplicación la regulación que se contiene en los artículos 305, 306 y 307 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes

CAPÍTULO 4:

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

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

Las dotaciones 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 LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

En el término municipal de Alcaucín todo el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable tienen establecida su ordenación pormenorizada.

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.



DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES ADICIONALES ALTERACIONES INTRODUCIDAS EN LA NORMATIVA DE LAS NNSS POR ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A.

Las presentes Disposiciones Adicionales recogen las alteraciones en las determinaciones estructurales de la normativa urbanística del planeamiento general adaptado así como aquellas otras 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.

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

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes Artículos: Denominación del Título I, Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10,29, 30, 39, 44 y 45.

b) Se ha cambiado la denominación de suelo apto para ser urbanizado por la de suelo urbanizable en los siguientes Artículos: Encabezado del Capítulo 2 y Artículos 7, 9 y 29.

c) 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 6, 9, 31, 32, 34, 42, 44, 45, 46, 47, 51 y 60.

d) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes Artículos: Artículo 35.

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

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

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 en los siguientes artículos: Artículos 61, 68, 73, 74, denominación del Capítulo 6, Título II y denominación del artículo 81.

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

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

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 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 109, 110, 115, 116, 139, 143, 146, 147, 149, 150, 151, 157, 162, 163, 165 y 167.

b) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: Artículos 111, 112, 114, 115, 116, 124, 126, 128, 130, 137, 139, 138, 139, 141, 144, 151, 153, 162, 163 y 165..

c) 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 106, 110 y 162.

d) Se ha sustituido la referencia a las actuaciones aisladas por la de actuaciones urbanizadoras no integradas en los siguientes artículos: Artículos 128, 139, 141, 151, 153, 163 y 165.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 168, 170, 171, 184.

b) Se ha cambiado la referencia normativa al TRLS de 1992 por la equivalente en la L.O.U.A, en el Artículo 173.

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

Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 192, 193, y 195.

b) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos 195.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos , 219, 220 ,221, 222 y 241.

b) Se ha modificado la mención a Actuaciones Aisladas, por la de Actuaciones Urbanizadoras no Integradas, en el Artículo 221.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 249, 250, y 252, 253, 254 y 256

b) Se ha cambiado la denominación del suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable en los siguientes artículos: Denominación del Título VIII y en la del Capítulo 2 .

c) 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: Artículo 253

y 255.

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

a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NNSS a P.G.O.U. en los siguientes artículos: Artículos 259, 261, 262, 263, 273, y 278.

b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la L.O.U.A., en el Artículos 278.

c) Se ha modificado el título de los siguientes artículos, 270, 271, 277 y 278, para adaptarlos a la nomenclatura de la LOUA .

d) Se ha modificado la referencia a suelo no urbanizable común, por la de suelo no urbanizable natural o rural, en los siguientes artículos: 270, 275, 276, 279, 283, y 287.

Disposición Adicional Segunda. Modificaciones introducidas con carácter específico 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

Por adaptación a la definición de suelo urbano de la L.O.U.A. se modifica el artículo 8 que queda 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”.

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”.

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 dejando sin contenido 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 especialmente protegido, 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.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido, 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 concurren 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.- Adquisición del derecho a urbanizar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 15.- Extinción del derecho a urbanizar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 16.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 17.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 18.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 19.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 20. Reducción derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 21.- Adquisición del derecho a edificar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 22.- No adquisición del derecho a edificar

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 23.- Plazos para la edificación

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

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

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 25.- Adquisición del derecho a la edificación

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

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

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

Artículo 27.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

Inaplicable de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA

En el **Capítulo 3** relativo a “Normas de planeamiento y ejecución” se actualiza a la L.O.U.A. la regulación sobre ejecución del P.G.O.U.

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”*

El régimen de **disciplina urbanística** establecido en el **Capítulo 5** ha sido, igualmente, actualizado a la legislación urbanística vigente..

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 especialmente protegido.*
 - 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

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. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título II de la normativa de las NNSS denominado, “Normas Generales de Protección”.

En el Artículo 61,
se crea un nuevo apartado, -el **apartado f)**, al objeto de dar cabida a las medidas de protección
sobrevenidas a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Artículo 61.- Definición y Tipos

f) Medidas de Protección sobrevenidas.

En este mismo **Título II**, se incluye un nuevo Capítulo, el **Capítulo 7**, que se denomina
“MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBREVENIDAS”, y que cuenta con dos Secciones, “Patrimonio
Cultural”, y “Patrimonio Natural” y que establece las medidas de protección de determinados

bienes provenientes de disposiciones normativas aparecidas con posterioridad a la aprobación definitiva de las NN.SS.

Dicho Capítulo se estructura como sigue:

SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO CULTURAL

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

1. *Se prohíbe la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior, en el entorno bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía*

Las personas o entidades titulares de las citadas instalaciones estarán obligadas a retirarlas en el plazo de seis meses cuando se extinga su uso.

2. *Para la colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico*

3. *Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación.*

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

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

5.-*En el término municipal de Alcaucín, con posterioridad a la aprobación definitiva de las NN.SS. se ha declarado Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 121/1996, de 2 de abril, la “Cueva del Boquete de Zafarraya”,*

Los límites de dicho espacio se grafían en los planos de Ordenación.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO NATURAL

Artículo 82 ter- Protección de los Lugares de Importancia Comunitaria por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía

Cualquier actuación que haya de llevarse a cabo en alguno de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) ubicados en el término municipal de Alcaucín incluidos en la Red Natura 2000 aprobada por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, requerirá, con carácter previo a la obtención de licencia municipal de obras, la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente:

“Sierra de Tejada, Almijara y Alhama”

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

Artículo 82 quáter.- Protección de los Espacios Naturales Protegidos-Parque Natural

Cualquier actuación que haya de llevarse a cabo en los terrenos incluidos en el Parque Natural Sierras de Tejada, Almijara y Alhama están sometidos al régimen normativo del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural aprobado por Decreto 145/1999 de 15 de junio.

Parque Natural “Sierra de Tejada, Almijara y Alhama”.

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

Artículo 82. quintus Protección de los Hitos Paisajísticos protegidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía

Para la regulación de los usos compatibles e incompatibles en estos ámbitos, así como para la delimitación de su zona de protección se estará a lo dispuesto en el art. 64 del POTAX.

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

Artículo 82. sextum Protección de las Zonas de Interés Territorial, protegidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía

En estos ámbitos, sólo se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas destinadas a las explotaciones agrarias así como las adecuaciones naturalísticas y recreativas, torres y miradores de vigilancia y observación, centros didácticos y de observación y aquellas construcciones e instalaciones de interés público que resulten compatibles con los valores naturales y rurales existentes en estas zonas, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos.

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

Artículo 82. séptimun Protección de las Vías Pecuarias No Deslindadas, protegidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

La protección ambiental de estos ámbitos se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación.

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

Disposición Adicional Cuarta. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título IV de la normativa de las NNSS denominado, “Normas Reguladoras de los Sistemas”.

Se modifica el **Artículo 125**, para adecuar las vías pecuarias del municipio a la Resolución de 1 de diciembre de 2000 de la Secretaría General Técnica por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias “Cañada Real de Málaga a Granada”, y “Vereda del Camino de Alhama”, y para incluir la Resolución del deslinde de la vía pecuaria “Vereda del Camino Viejo de Granada”.

Artículo 125.- Relación pormenorizada de Vías Pecuarias

	DENOMINACIÓN	Longitud	Ancho Legal (m)
1.	CAÑADA REAL DE MALAGA A GRANADA**	1.993 m	75,00m
2	VEREDA DEL CAMINO VIEJO DE GRANADA*	9.500 m.	20,89m
3	VEREDA DEL CAMINO DE ALHAMA**	2.669m	20,00 m.

*Deslindada en su totalidad excepto el suelo urbano, por Resolución de 14 de noviembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales.

** Resolución de 1 de diciembre de 2000 de la Secretaría General Técnica por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias “Cañada Real de Málaga a Granada”, y “Vereda del Camino de Alhama”,

Disposición Adicional Quinta. Modificaciones introducidas con carácter específico en el Título IX, de las Normas Subsidiarias, denominada “Normas Generales y Particulares del Suelo No Urbanizable”.

Dentro del **Título IX**, se modifican varios preceptos, al objeto de adecuar su contenido a la legislación urbanística vigente.

En el **Capítulo 1**, se propone una nueva redacción para el apartado 1 del artículo 260, al objeto de adecuar su contenido a lo dispuesto en el art. 46 LOUA.

Artículo 260.- Categorías y Delimitación

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

b) Suelo No Urbanizable natural o rural

A su vez, el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se subdivide en las siguientes categorías:

a1) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por legislación específica

a2) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Planificación Territorial.

a3) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el planeamiento urbanístico

Dentro del **Capítulo 3**, se modifica el título, y el contenido del art. 271.1 al objeto de adecuarlo a la LOUA.

Artículo 271.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un nuevo asentamiento

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.

Se modifica la redacción del apartado 1 del **art. 274**, adaptándose los tipos de edificación permitidos en el suelo no urbanizable, a la LOUA, quedando redactadote la forma siguiente:

Artículo 274.- Tipos de Edificación

1. 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.*
- e) Edificaciones vinculadas a la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.*
- f) Actuaciones de Interés Público.*

También dentro del **Capítulo 3**, se modifica la redacción de los apartados 1, 2, y 5 del art. 277, para adecuar su contenido a lo dispuesto en el art. 42 de la LOUA, y a la legislación vigente. Los antiguos apdos. 4, 5, y 6 pasan a ser los apdos. 3, 4 y 5 respectivamente.

Artículo 277.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Actuaciones de Interés Público

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 concurran los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- c.1. edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.*
- c.2. usos industriales.*
- c.3. usos turísticos no residenciales.*

c.4. otros análogos.

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.*

5.-*La instalaciones de camping requerirán informe de los Organismos competentes en materia de Turismo.*

Dentro del **Capítulo 4**, se modifica la redacción del Artículo 288, al objeto de adaptarlo a la legislación vigente. Su redacción queda como sigue.

Artículo 288.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1. *En ningún caso ocupará una superficie superior al 20% de la superficie de la parcela.*

2. *Se separará un mínimo de 15 m. de los linderos de la finca. Las explotaciones de animales de nueva instalación, o la ampliación de las existentes, deberán cumplir con las distancias mínimas que se establezcan respecto a poblaciones carreteras, caminos y otras explotaciones o instalaciones que puedan representar una posible fuente o medio de contagio de enfermedades, además de disponer de la previa autorización de la autoridad competente.*

3. *La altura máxima de la edificación será de 6 m.*

4. *Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.*

5.-*Las condiciones sanitarias básicas así como las normas de ordenación de las distintas explotaciones serán las establecidas en la legislación vigente.*

6. *Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, y la obtención de la correspondiente autorización ambiental.*

Dentro del **Capítulo 6**, sobre "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO", se modifica El Artículo 298, para adaptar su estructura a las categorizaciones de la LOUA,.

Artículo 298- Definición y tipos

1. *Aquellos espacios del municipio de Alcaucín, que requieren ser protegidos por su carácter de dominio público natural, por sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos o culturales o por presentar riesgos naturales.*

Esta categoría de suelo no urbanizable se encuentra protegido por la legislación específica en unos casos y en otros por el planeamiento territorial o urbanístico vigente.

2. La utilización de estos suelos quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que la legislación y este PGOU autoricen.

*3. Suelo No Urbanizable **Especialmente Protegido** por legislación específica.*

*3.1) Suelo no Urbanizable **Especialmente Protegido** por la Legislación de Espacios Naturales Protegidos (SNUEP-PN) - Protegido por la Ley 4/1989 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, derogada por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.*

*Quedan incluidos en esta categoría todos los terrenos incluidos en el **Parque Natural** “ Sierra de Tejeda, Almirajara y Alhama”.*

Los límites de dicho espacio, aparecen grafiados en el plano de Ordenación Completa del término municipal, y son los establecidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, de las Sierras de Alhama, Tejeda y Almirajara aprobado mediante Decreto 145/1999, de 15 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

*3.2) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de **Vías Pecuarias** (SNUEP-VP).*

Constituida por las siguientes vías pecuarias:

	DENOMINACIÓN	Longitud	Ancho Legal (m)
1	VEREDA DEL CAMINO VIEJO DE GRANADA*	9.500 m.	20,89m

**Deslindada en su totalidad excepto el suelo urbano, por Resolución de 14 de noviembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales*

*4. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido **por la planificación territorial***

*4.1.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - **Hitos Paisajísticos**. (SNUEP- HP)*

4.2.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Zonas de Interés Territorial (SNUEP-ZIT)

4.3.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Lugares de Interés Comunitario SNUEP-LIC.

4.4.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Vías Pecuarias no deslindadas (SNUEP-VP-POTAX)

Constituida por las siguientes vías pecuarias:

	DENOMINACIÓN	Longitud	Ancho Legal (m)
1.	CAÑADA REAL DE MALAGA A GRANADA**	1.993 m	75,00m
2	VEREDA DEL CAMINO DE ALHAMA**	2.669m	20,00 m.

*** Resolución de 1 de diciembre de 2000 de la Secretaría General Técnica por la que se aprueba la clasificación*

de las vías pecuarias “Cañada Real de Málaga a Granada”, y “Vereda del Camino de Alhama”,

5. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el planeamiento urbanístico

5.1.Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el -PGOU- Protección Arqueológica (SNUEP-PA)

Dentro del artículo 305, sobre “Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Protección Arqueológica(NUPA)”, se introduce un nuevo apartado, el número 6, para incluir la relación de los yacimientos arqueológicos del término municipal protegidos por el planeamiento urbanístico.
De dicha relación, forman parte de las determinaciones de carácter estructural del PGOU. los siguientes:

	YACIMIENTOS	SECUENCIA CULTURAL	TIPOLOGIA	COORDENADAS UTM
5	Cueva del Espino	Magdaleniense- Epipaleolítico- Calcolítico	1	401.360/4.089.405
12	Cerro de la Negreta	Calcolítico-Bronce	1-2	402.090/4.089.200
20	Tumba del Cortijo de Saltos	Mozárabe?	1	396.935/4.085.285
25	Mesa de Zalia	Medieval	1-3	

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: al ser contradictorios con la LOUA: Artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, y 27.

El resto del articulado, se interpretará siempre de conformidad con el citado texto normativo.

Málaga Noviembre de 2.009

Fdo.: Antonio Navarro Ruiz
Asesor Jurídico

Fdo.: M^a. Carmen Moreno Avilés.
Arquitecta-Directora

Oficina Provincial de Planeamiento