

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CUEVAS BAJAS

A n u n c i o

Don Manuel Jesús Ginés Gámiz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cuevas Bajas,

Hacer saber: Que por acuerdo de Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2009, se ha procedido a la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Cuevas Bajas, cuyo anexo se remite para su publicación.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Cuevas Bajas, 25 de noviembre de 2009.

El Alcalde (firma ilegible).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CUEVAS BAJAS

DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Preámbulo.

Disposiciones generales.

Capítulo 1. Sobre la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA.

Capítulo 2. Vigencia, Documentación, Interpretación, Efectos y Desarrollo del PGOU Adaptado.

Capítulo 3. Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

Capítulo 4. Estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Capítulo 5. Programación y gestión de la ordenación estructural.

Disposiciones adicionales alteraciones introducidas en las ordenanzas de las NN.SS. por adaptación a la LOUA.

Disposición adicional primera. Alteraciones introducidas con carácter general en las Ordenanzas de las NN.SS.

Disposición adicional segunda. Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.1 de las Ordenanzas de las NN.SS. denominado Disposiciones de Carácter General.

Disposición adicional tercera. Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.2 de las Ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas de Desarrollo, Ejecución y Urbanización.

Disposición adicional cuarta. Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.3 de las Ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas para el Suelo Urbano.

Disposición adicional quinta. Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.4 de las Ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas para el Suelo Urbanizable.

Disposición adicional sexta. Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.5. de las ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas para el Suelo No Urbanizable.

Disposición adicional séptima. Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.6. de las Ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas de procedimiento y Tramitación.

Disposición adicional octava. Incorporación de disposiciones adicionales.

Disposición adicional novena. Incorporación de nueva disposición transitoria.

Disposición derogatoria única.

P r e á m b u l o

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 LOUA.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, es el instrumento normativo que establece el contenido, plazo y alcance de la adaptación de los instrumentos de planeamiento a la legislación urbanística actual.

El presente documento tiene la consideración de Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento general vigente en el municipio Cuevas Bajas de acuerdo con la Disposición Transitoria 2.ª de la LOUA y el artículo 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 artículo 10.1 de la LOUA y una vez aprobado definitivamente, habilitará al Ayuntamiento de Cuevas Bajas para poder presentar modificaciones de elementos que afecten a la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos.

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

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

La estructura del presente documento cuenta con unas Disposiciones Generales divididas en cinco Capítulos que recogen las determinaciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA relativas a la clasificación del suelo, disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, sistemas generales, usos, densidades y edificabilidades globales, 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 nueve disposiciones adicionales que recogen las alteraciones en las determinaciones estructurales de la normativa urbanística del planeamiento general adaptado así como aquellas otras alteraciones producidas por la entrada en vigor de la LOUA que en su Disposición Transitoria 1.ª 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 Cuevas Bajas.

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 Cuevas Bajas 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.

CAPÍTULO 2

Vigencia, documentación, interpretación, efectos y desarrollo del PGOU 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 Cuevas Bajas aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de fecha 22 de febrero de 1993, y publicada en el BOJA de fecha 14 de junio de 1993.

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 LOUA, en los términos establecidos por el presente documento.

5. La vigencia del planeamiento general en Cuevas Bajas se rige por lo dispuesto en el artículo 2 de las Normas Urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 de la LOUA.

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 este el que desarrolló pormenorizadamente la ordenación urbanística del ámbito o sector.

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

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

Norma 7. Instrumentos de prevención y control ambiental en el desarrollo del PGOU

Dado que las Normas Subsidiarias que se adaptan no fueron sometidas a procedimiento de prevención ambiental alguno al ser aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1994, los planes parciales que se redacten en desarrollo del PGOU adaptado así como los proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental deberán ser sometidos a los instrumentos de prevención y control ambiental recogidos en la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística

Norma 8. 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 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 artículo 10.1 de dicha ley.

Norma 9. 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 10. La clasificación y categorías del suelo (OE)

La clasificación y categorización del suelo se rige por los artículos 44 y ss. de la LOUA, 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:

NN.SS.	Plan General de Ordenación Urbanística	
S. Urbano	S. Urbano consolidado	
	S. Urbano no consolidado	
S. Apto para urbanizar	S. Urbanizable Ordenado	
S. No urbanizable	S. No Urbanizable de especial protección por legislación específica	Vías Pecuarias
		Dominio Público Hidráulico
	S. No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística	Vías pecuarias
	S.N.U. de carácter natural o rural	

Norma 11. 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 artículo 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.

A estos efectos, en el presente documento se exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del sector para vivienda protegida en los sectores UE-5 y UE-8 estableciéndose por ello un coeficiente de homogeneización de vivienda de 0,7.

Por su parte, a las unidades de ejecución UE-4, UE-1 y UE-3- E/I no se les exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del sector para vivienda protegida al tener establecida la primera en el planeamiento general vigente la ordenación pormenorizada y no contar la restantes con edificabilidad residencial.

Norma 12. 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 LOUA.

2. Los Sistemas General establecidos en el PGOU son los siguientes:

SISTEMA	SUPERFICIE (m2)	OBSERVACIONES
SGE-1	2.612	Cementerio-Propiedad municipal-Suelo no urbanizable.
SGE-2	10.297	Pistas deportivas-Propiedad municipal-Suelo urbano.
TOTAL	12.909	

SISTEMA	SUPERFICIE (m2)	OBSERVACIONES
SGAL-1	3.741	Suelo urbano-Obtención del suelo: expropiación.
SGAL-2	4.259	Suelo urbano-Propiedad municipal.
SGAL-3	4.172	Suelo urbano-Obtención del suelo: expropiación.
TOTAL	12.172	

SISTEMA	SUPERFICIE (m2)	OBSERVACIONES
SGAL-1	3.741	Suelo urbano-Obtención del suelo: expropiación.
SG-1A	676	Depósito abastecimiento-suelo no urbanizable. Propiedad municipal
SG-IS-EDAR	3.875	Depuradora- suelo no urbanizable- se encuentra en Encinas Reales-fuera del término.
SG-IH	12.615	Encauzamiento – superficie total 38.662-Suelo no urbanizable
TOTAL	17.166	

3. Se establece como estándar de Sistema General de Espacios Libres 6,02 m²/hab.

Norma 13. 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 LOUA

2. El uso global para el suelo urbano es residencial e industrial y para el suelo urbanizable es el residencial.

3. Se han establecido dos zonas en suelo urbano consolidado con las siguientes densidades y edificabilidades globales:

ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
1	100 viv/Ha	1,10 m ² /m ² s
2	50 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s

4. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado de las NN.SS, se establecen 5 zonas con las siguientes densidades y edificabilidades globales:

ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
UE-1	—	0,70 m ² /m ² s
UE-3- E/I	—	0,70 m ² /m ² s
UE-4	35 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s
UE-5	40 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s
UE-8	40 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s

5. En los ámbitos de suelo urbanizable de las NN.SS, se establece un sector con las siguientes densidades y edificabilidades globales:

ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
URO-1	35 viv/Ha	0,70 m ² /m ² s

Norma 14. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable*

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

Norma 15. *Elementos y espacios de especial valor arquitectónico, histórico o cultural*

En las Normas Subsidiarias que se adaptan no se recogía ningún elemento o espacio de valor arquitectónico, histórico o cultural ni se ha declarado por la legislación de patrimonio ningún elemento con carácter sobrevenido a las mismas.

Norma 16. *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 las vías pecuarias que transcurren por el término municipal así como el dominio público hidráulico protegido por la legislación vigente en materia de aguas.

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

En suelo no urbanizable de especial protección vías pecuarias cualquier actuación deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente, siendo usos 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.

Son usos 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.

En suelo no urbanizable de especial protección Dominio Público Hidráulico los usos permitidos serán los establecidos en la legislación de aguas vigente.

En suelo no urbanizable natural o rural, respetando las condiciones establecidas en el artículo precedente se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero.
- Los usos agrícolas del suelo, que tendrán la consideración de uso principal.
- Los usos complementarios entendiéndose por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal.
- Se admiten además usos recreativos en la modalidad de ventas e instalaciones análogas, exclusivamente.

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

CAPÍTULO 4

Estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución

Norma 17. *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 LOUA, 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 18. *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.

Asimismo, se establece un plazo para la ejecución de los sistemas generales de 4 años.

Se establece para las Unidades de Ejecución UE-5 y UE-8 la siguiente programación y ejecución:

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	1 AÑO
URBANIZACIÓN	Proyecto de urbanización	INIC. EJECUCIÓN	3 AÑOS

Disposiciones Adicionales

Alteraciones introducidas en las ordenanzas de las NN.SS. por adaptación a la LOUA

Las presentes disposiciones adicionales recogen las alteraciones en las determinaciones estructurales de las ordenanzas del planeamiento general adaptado así como aquellas otras producidas por la entrada en vigor de la LOUA que en su Disposición Transitoria 1.^a 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

Alteraciones introducidas con carácter general en las Ordenanzas de las NN.SS.

1. En el apartado 3.1 relativo a Disposiciones de Carácter General se han realizado las siguientes modificaciones generales:

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU en los siguientes artículos: 1, 2, 3, 4 y 7.

2. En el apartado 3.2 relativo a Normas de Desarrollo, Ejecución y Urbanización se han realizado las siguientes modificaciones generales.

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU en el artículo 10.
- b) Se ha cambiado la referencia normativa a la Ley del Suelo por la LOUA en el artículo 12.

3. En el apartado 3.3 relativo a Normas para el Suelo Urbano se han realizado las siguientes modificaciones generales.

- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU en los siguientes subapartados: 3.3.2.6. Zona I y 3.3.10.8. Plazo.
 - b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA en los siguientes subapartados: 3.3.2.2 Zonas UE (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano) Zona UE -1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
 - c) Se ha cambiado la denominación de las UA por la de UE en aplicación de los criterios de la LOUA.
4. En el apartado 3.4 relativo a Normas para el Suelo Urbanizable se han realizado las siguientes modificaciones generales.
- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU en los siguientes subapartados: 3.4.1.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable; título del subapartado 3.4.1.2.2. Modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística; 3.4.1.3.6 Cambio del sistema de actuación; 3.4.1.3.7 Urbanización, Plazos; 3.4.1.3.8 Conservación; 3.4.2.1.7 Plan de Etapas; 3.4.3 Normas Particulares.
 - b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA en los siguientes subapartados: 3.4.1.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable; 3.4.1.2.3 Desarrollo de los Planes Parciales; 3.4.1.3 Ejecución del Suelo Urbanizable; 3.4.2.1.7 Plan de Etapas; 3.4.3 Normas Particulares.
 - c) Se han cambiado las referencias a “polígono o unidad de actuación” por la de “unidad de ejecución” al haber desaparecido estos conceptos con la LOUA en los siguientes subapartados: 3.4.1.3. Ejecución del Suelo Urbanizable; título subapartado 3.4.1.3.1, 3.4.1.3.2 Realización material de las cargas; 3.4.1.3.4 Sistema de Cooperación; 3.4.1.3.7 Urbanización y Plazos; 3.4.1.3.8 Conservación.
 - d) Se suprimen todas las referencias al proyecto de compensación por la de proyecto de reparcelación al haber desaparecido esta figura en la LOUA.
 - e) Por adaptación a la terminología de la LOUA, en el subapartado 3.4.3 Normas Particulares, se ha cambiado la denominación de suelo apto para urbanizar por la de suelo urbanizable así como la referencia al aprovechamiento tipo por la de aprovechamiento medio.
 - f) Se ha cambiado la. en el subapartado 3.4.3 Normas Particulares.
5. En el apartado 3.5 relativo a Normas para el Suelo No Urbanizable se han realizado las siguientes modificaciones generales.
- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU en el subapartado 3.5.10. Licencia.
 - b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA en los siguientes subapartados: 3.5.2. Limitaciones; 3.5.3 Construcciones Autorizadas, 3.5.5. Parcelación y 3.5.6 Nuevo Asentamiento.
6. En el apartado 3.6 relativo a Normas de Procedimiento y Tramitación se han realizado las siguientes modificaciones generales.
- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU.
 - b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA.
7. En el apartado 3.7 relativo a Protección de la Legalidad Urbanística se han realizado las siguientes modificaciones generales.
- a) Se ha cambiado la denominación del instrumento de planeamiento de NN.SS. a PGOU.
 - b) Se han cambiado las referencias normativas al TRLS de 1992 por las equivalentes en la LOUA.

Disposición Adicional Segunda

Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.1 de las ordenanzas de las NN.SS. denominado disposiciones de carácter general.

1. Al haber desaparecido con la LOUA la figura de las Normas Subsidiarias se modifica el texto del artículo 2 quedando redactado de la forma que sigue:

“Artículo 2. Vigencia

Este Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia* y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifique o revise”.

2. Se incluye en el artículo 7 la categorización del suelo de acuerdo con la LOUA, quedando redactado en los siguientes términos:

“Artículo 7. Clasificación del Suelo. Este Proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística clasifica el territorio municipal de la siguiente forma

- Suelo urbano consolidado y no consolidado y urbanizable ordenado.
- Suelo no urbanizable natural o rural y protegido.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en los Planos número 7”.

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

“Artículo 8. Suelo urbano

Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados en el Plano núm. 7, 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”

Disposición Adicional Tercera

Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.2 de las ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas de Desarrollo, Ejecución y Urbanización.

Se ha adaptado a la LOUA la finalidad de los Estudios de Detalle en el artículo 11 quedando redactado en los siguientes términos:

“Artículo 11.1. Estudios de detalle

Los estudios de detalle podrán formularse con la consiguiente finalidad:

- 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”.

Disposición Adicional Cuarta

Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.3 de las ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas para el Suelo Urbano.

1. Se ha introducido en el subapartado 3.3.2.2 Zonas UE-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, segundo párrafo la obligatoriedad del las unidades de ejecución UE-5 y UE-8 de reservar suelo para vivienda protegida, quedando el mismo redactado en los siguientes términos:

“Se trata de las zonas sujetas a ulterior estudio de detalle. Este instrumento de desarrollo deberá reservar en las unidades de ejecución UE-5 y UE-8 el 30% de la edificabilidad residencial con destino a la construcción de vivienda protegida, estableciéndose un coeficiente de homogeneización de vivienda de 0,7”.

2. Se ha modificado el párrafo segundo del subapartado 3.3.2.6. relativo a la Zona I al haberse derogado el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, quedando el mismo redactado en los siguientes términos:

“3.3.2.6. ZONA I

Así pues, aquellas que se zonifican expresamente, siendo el solar vinculado a esa actividad, quedan dentro de ordenación; en cambio aquellas grafadas en los planos de “usos de suelo”, n.ºs 8 y 9, así como todas las que por los ruidos, vibraciones o emisiones que generan no sean compatibles con el suelo urbano o tengan la condición de peligrosas de acuerdo con la legislación vigente, son declaradas fuera de ordenación y sometidas a las condiciones que se fijan en la ordenanza correspondiente.”.

3. Se ha cambiado la redacción del último párrafo del subapartado 3.3.2.7. denominado Zona AL para incorporar el plazo de ejecución de los sistemas generales de áreas libres, quedando redactado en los términos siguientes:

“Las Áreas Libres pueden tener la consideración de Sistemas Locales o Generales, estableciéndose un plazo de ejecución para estos últimos de 4 años”.

4. Se ha incorporado en el subapartado 3.3.3. denominado “Justificación de la ordenación producida” la corrección de errores de las NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 27 de julio de 1994 respecto a la áreas libres y equipamientos en el suelo urbanizable.

“Las áreas libres de uso público, prácticamente inexistentes, se incrementan, mediante reservas directas o, a través del planeamiento de la zonas de Actuaciones Asistemáticas en suelo urbano en 36.997 y 18.879 en suelo urbanizable (Áreas Libres y Equipamientos)”.

5. Se rectifica el error existente en el subapartado 3.3.5.3. sustituyendo la referencia a la ordenanza N que no existe por la de N1.

6. Se ha eliminado el párrafo primero del subapartado 3.3.10.1. relativo a Normas Generales al hacer referencia al contenido legal de las Normas Subsidiarias y haber desaparecido esta figura de planeamiento en la LOUA.

7. Se ha eliminado el párrafo tercero del subapartado 3.3.10.1. relativo a Normas Generales al existir contradicción con la ficha urbanística del suelo urbano.

8. Se elimina el final del penúltimo párrafo del subapartado 3.3.10.1. relativo a Normas Generales al permitirse la cesión de áreas libres fuera del ámbito de actuación y no ajustarse esta determinación a la LOUA.

9. Se modifica el cuadro general de actuaciones urbanísticas existente en las NN.SS. tras el subapartado 3.3.10.11. para incorporar la corrección de errores de las NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 27 de julio de 1994, quedando en los siguientes términos:

UNIDADES	SUPERFICIE	USO	PROMOTOR	F. PLANEAM.
AA-0	18.170	Viario	Público	P. O. Urbaniz.
AA-1	852	AL	Público	P. O. Urbaniz.
AA-2	1.385	AL	Público	P. O. Urbaniz.
AA-3	22.500	AL	Público	P. O. Urbaniz.
AA-4	5.140	AL	Público	P. O. Urbaniz.
AA-5	3.200	AL	Público	P. O. Urbaniz.
AA-6	3.920	AL	Público	P. O. Urbaniz.
AA-7	6.870	E.F.	Público	P. O. Urbaniz.
AA-8	4.640	E	Público	P. O. Urbaniz.
TOTAL AA	66.677	Reurbanización V.AL.E.F.		
UE-1	1.700	I	Privado	P. O. Urbaniz.
UE-2I	4.200	I	Privado	E. D. y POU
UE-3E/I	35.000	E/I	Privado	E. Detalle
UE-4	5.300	R	Priv.(S.con)	P. O. Urbaniz.
UE-5	5.300	R	Privado	E. Detalle
UE-6	3.920	AL.	Púb. Priv.	P. O. Urbaniz.
UE-7D/I	12.920	D/I	Público	E. Detalle
UE-8	3.300	R	Privado	E. Detalle
TOTAL UE	71.640	I.E.AL.R.D.		
UP-1	73.805	R	Privado	P. P. y P. O.
TOTAL UP	73.805	R.		
TOTAL	212.122			

Disposición Adicional Quinta
Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado
3.4 de las Ordenanzas de las NN.SS. denominado
Normas para el Suelo Urbanizable

1. Se actualiza a la LOUA el subapartado 3.4.1.1. denominado Definición denominando el sector U.P-1 como URO-1, quedando redactado con el siguiente tenor literal:

“3.4.1.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable del término municipal de Cuevas Bajas el terreno que el presente Plan General de Ordenación Urbanística clasifica como tal y que se enumera a continuación:

NÚCLEO	TIPO	POSICIÓN	SECTOR
CUEVAS BAJAS	Ensanche Residencial	Sur	URO-1

En los planos de ordenación se grafía dicho sector”

2. Se actualiza a la LOUA el subapartado 3.4.1.2.1. relativo a Determinaciones de los Planes Parciales, quedando redactado con el siguiente tenor literal:

“3.4.1.2.1. *Determinaciones de los Planes Parciales*

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, 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 la LOUA.
- 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”.

2. Se actualiza a la LOUA el primer párrafo del subapartado 3.4.1.2.2. relativo a Modificaciones de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, quedando redactado de la forma siguiente:

“3.4.1.2.2. *Modificaciones de las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística*

Los Planes Parciales sólo podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el presente Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca este Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno. Cualquier otra modificación requerirá la redacción de la innovación del Plan General, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria y gratuita (equipamien-

tos y áreas libres) en situación más desfavorable marcada por el Plan General de Ordenación Urbanística, por accesibilidad, características topográficas, etc”.

3. Se actualiza a la LOUA el subapartado 3.4.1.3.1. relativo a Cargas de los Propietarios de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable, quedando redactado de la forma siguiente:

“3.4.1.3.1. *Cargas de los propietarios de las unidades de ejecución en suelo urbanizable*

Con carácter general, los propietarios de suelo incluidos en una unidad de ejecución de suelo urbanizable estarán sujetos a las siguientes cargas:

- 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 el 10% del 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.
- h) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- i) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- j) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- k) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.”

4. Se actualiza a la LOUA el subapartado 3.4.1.3.3. relativo a Sistema de Compensación, quedando redactado de la forma siguiente:

“3.4.1.3.3. *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 presente PGOU.

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 este asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador.

2. 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. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización”.

5. Se actualiza a la LOUA el subapartado 3.4.1.3.4. relativo a Sistema de Cooperación, quedando redactado de la forma siguiente:

“3.4.1.3.4. *Sistema de Cooperación*

1. En el sistema de actuación por cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, 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, 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.

La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta.

2. Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

4. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora”.

6. Se actualiza a la LOUA el subapartado 3.4.1.3.6. relativo a Cambio del Sistema de Actuación, quedando redactado en los siguientes términos:

“3.4.1.3.6. *Cambio del Sistema de Actuación*

La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado este 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”.

7. Se actualiza a la LOUA el párrafo cuarto del subapartado 3.4.3. denominado Normas Particulares respecto al aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios. Asimismo, se elimina la primera parte del párrafo al referirse al área de reparto en suelo urbano y no contemplar las NN.SS. en esta clase de suelo área de reparto alguno. El texto definitivo queda redactado en los siguientes términos:

“En suelo urbanizable además del cumplimiento de los porcentajes fijados por el R.P. y la LOUA, se entenderá el aprovechamiento lucrativo medio máximo del 0,90, y las cesiones correspondientes a las AL y V fijadas por el propio PGOU se entenderán comprendidas dentro del total previsto”.

8. Se modifica el siguiente cuadro general del Suelo Urbanizable para incorporar la corrección de errores de las NN.SS. aprobada por la

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 27 de julio de 1994. Igualmente, el citado cuadro se ha actualizado a la LOUA respecto al porcentaje de aprovechamiento medio de cesión obligatoria:

SECTOR	UP-1	DENSIDAD Y APROV.
SUPERFICIE	73.805	—
DENSIDAD	258 viv.	35 viv/ha.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1 m ² /m ²	0,85 m ² /m ²
VIARIO	13.872	18,80%
ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	18.879	Mínimo 25,58%
10% APROV. MEDIO	26 viv.	—

Disposición Adicional Sexta

Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.5. de las ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas para el Suelo No Urbanizable

1. Se modifica el subapartado 3.5.1. para incorporar la categorización del suelo en los términos de la LOUA, quedando redactado con el siguiente tenor literal:

“3.5.1. DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido el PGOU clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

El Suelo No urbanizable del término municipal se divide en tres categorías:

1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Vías Pecuarias (SNUP- VP): Constituido por las siguientes vías pecuarias deslindadas:

- Cordel de Colmenar, deslinda por Resolución de 29 de mayo de 2006
- Colada del Río deslinda por Resolución de 27 de junio de 2006.

b) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Suelo no urbanizable de especial protección –Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación urbanística: Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP- VP) Constituido por las siguientes vías pecuarias no deslindadas:

- Cordel de Antequera.
- Cordel de los Espartales.
- Colada del Cedrón.
- Colada de Antequera.

3) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural”.

2. Se modifica el subapartado 3.5.3. relativo a Construcciones Autorizadas, al incorporarse la Modificación de Elementos de las NN.SS. aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 4 de octubre de 2001. No obstante, el texto aprobado por la Comisión se ha actualizado a la regulación de usos permitidos en el suelo no urbanizable y a la categorización del suelo prevista en la LOUA, quedando redactado en los siguientes términos:

“3.5.3. CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS

En suelo no urbanizable de especial protección vías pecuarias cualquier actuación deberá ser previamente autorizada por la Consejería de

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

En suelo no urbanizable natural o rural no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse, no obstante, siguiendo el procedimiento del artículo 43 de la LOUA, instalaciones o edificaciones de utilidad pública, siempre que quede acreditada la utilidad pública que preside su función, y se demuestre que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural”.

3. Se actualiza a la LOUA el párrafo primero del subapartado 3.5.5. denominado Parcelación, quedando redactado en los siguientes términos:

“3.5.5. PARCELACIÓN

Con arreglo al artículo 68.2 de la LOUA se reputará nula de pleno derecho toda parcelación urbanística en esta categoría”.

4. Se modifica el título del subapartado 3.5.6. denominado “Núcleo de Población” por el de “Nuevo Asentamiento” por adaptación a la terminología de la LOUA Asimismo, se cambia esta terminología en el párrafo primer de dicho subapartado.

5. Se modifica el último párrafo del subapartado 3.5.6. denominado ahora Nuevo Asentamiento para actualizarlo a la regulación de usos permitidos en el suelo no urbanizable de la LOUA, quedando redactado en los siguientes términos:

“En atención a ello, no podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero, cuando por aplicación del punto anterior. en el lugar donde se solicita licencia, concurren una o más de las circunstancias descritas.”.

6. Se modifica el subapartado 3.5.8. relativo a Condiciones de Uso para actualizarlo a la regulación de usos permitidos en el suelo no urbanizable y la categorización del suelo de la LOUA, quedando redactado en los siguientes términos:

“3.5.8. CONDICIONES DE USO

En suelo no urbanizable de especial protección vías pecuarias cualquier actuación deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente, siendo usos 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.

Son usos complementarios aquellos 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.

En suelo no urbanizable de especial protección Dominio Público Hidráulico los usos permitidos serán los establecidos en la legislación de aguas vigente.

En suelo no urbanizable natural o rural, respetando las condiciones establecidas en el artículo precedente se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero.
- Los usos agrícolas del suelo, que tendrán la consideración de uso principal.
- Los usos complementarios entendiendo por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal.
- Se admiten además usos recreativos en la modalidad de ventas e instalaciones análogas, exclusivamente”.

7. Se añade un nuevo apartado 3.5 BIS denominado Normas de Protección Sobrevenidas que incorpora la regulación de los puntos de riesgo por inundación existentes en el término municipal con el siguiente contenido:

“3.5. Bis Normas de protección sobrevenidas

En el término municipal de Cuevas Bajas el arroyo del Burriana y del río Genil se encuentran incorporados al Inventario de Puntos de Riesgos por Inundación del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces aprobado por Decreto 189/2002. de 2 de julio.

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 Séptima

Alteraciones introducidas con carácter específico en el apartado 3.6. de las ordenanzas de las NN.SS. denominado Normas de procedimiento y Tramitación.

La totalidad del apartado 3.6 relativo a las Normas de Procedimiento y Tramitación se modifica para adaptarlo a la LOUA, quedando redactado en los términos siguientes:

“3.6. Normas de procedimiento y tramitación

Del Plan General de Ordenación Urbanística

La formulación del PGOU corresponderá al municipio o a la Consejería competente en materia de Urbanismo en sustitución de este en los supuestos recogidos en la LOUA.

El procedimiento de elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística se impulsará por la Entidad u órgano que las hubiese formulado, correspondiendo a éstos la aprobación inicial y la provisional.

La tramitación del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA.

La aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

El acuerdo de aprobación definitiva del PGOU así como el contenido del articulado de sus normas se publicará en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*:

De la vigencia, revisión y modificación de los Planes.

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida hasta tanto no se proceda a su innovación.

La innovación del presente PGOU deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda protegida requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía y previo informe favorable del Parlamento de Andalucía, podrá atribuir a la Consejería competente en estas materias el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios.

De la publicidad de los Planes.

A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados.

El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

El Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de urbanismo facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

La solicitud deberá identificar la finca, unidad de ejecución o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

La información municipal señalará la clase y categoría de suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General o, en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado.

Los Ayuntamientos podrán crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los precios.

La cédula urbanística hace referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- 1.º Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- 2.º Instrumento de planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de su aprobación.
- 3.º Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- 4.º Unidad de ejecución o sector de que se trate.
- 5.º Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan.
- 6.º En suelo urbanizable sectorizado y en suelo urbanizable no sectorizado, aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca y aprovechamiento medio general.
- 7.º Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.
- 8.º Sector o unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales”.

Disposición Adicional Octava **Incorporación de disposiciones adicionales**

Se incorporan a la normativa del PGOU dos Disposiciones Adicionales nuevas que regulan la zonificación de referencia para la asignación de densidades y edificabilidades globales por cada clase y categoría de suelo así como la reserva de suelo para vivienda protegida y el coeficiente de homogeneización de vivienda, con el siguiente tenor literal:

“Disposición Adicional Primera

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
1	100 viv/Ha	1,10 m ² /m ² s
2	50 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
UE-1	—	0,70 m ² /m ² s
UE-3- E/I	—	0,70 m ² /m ² s
UE-4	35 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s
UE-5	40 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s
UE-8	40 viv/Ha	0,85 m ² /m ² s

SUELO URBANIZABLE

ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
URO-1	35 viv/Ha	0,70 m ² /m ² s

Disposición Adicional Segunda

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

Se establece un coeficiente de homogeneización de vivienda de 0,7”.

Disposición Adicional Novena **Incorporación de nueva disposición transitoria**

Se incorpora a la normativa del PGOU 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 PGOU quedan derogadas todas las disposiciones normativas de las NN.SS. que sean contrarias a la LOUA.

Con carácter específico se derogan expresamente los siguientes preceptos de las NN.SS.: párrafos primero y tercero del subapartado 3.3.10.1 denominado Normas Generales.

La Asesora Jurídica, Amor Olveira Fuster.

La Arquitecta Coordinadora, M.ª del Mar Carrión Ramírez.

La Arquitecta Directora de la Oficina Provincial de Planeamiento, M.ª Carmen Moreno Avilés.

1 7 2 6 2 / 0 9

— —