

Acto notificado: Acuerdo de Inicio.

Plazo de las Alegaciones: 15 días hábiles desde el día siguiente a su publicación para interponer Alegaciones.

Almería 8 de marzo de 2005.- El Delegado, Juan José Luque Ibáñez.

AYUNTAMIENTO DE BAENA

ANUNCIO de rectificación de bases.

Cumpliendo lo ordenado por la Alcaldía y conforme al requerimiento efectuado por la Delegación del Gobierno en Córdoba, en la que interesa rectificación del programa de las Bases de las pruebas selectivas para el acceso a plazas de funcionarios, reservadas a promoción interna e incluidas en la Oferta de Empleo Público de 2004, publicadas en el BOP núm. 6 de 12 de enero y BOJA núm. 11 de 18 de enero, se procede a rectificar dicho programa en el siguiente sentido. Lo que se hace público para general conocimiento.

P R O G R A M A

1. El procedimiento administrativo común. Principios.
2. Fases del procedimiento administrativo.
3. El acto administrativo: Concepto y clases de actos administrativos.
4. Eficacia y validez de los actos administrativos. Motivación y notificación. Causas de nulidad y anulabilidad. El acto presunto.
5. Los recursos administrativos en el ámbito de las entidades locales: Concepto y clases.
6. La revisión de oficio de los actos administrativos.
7. La responsabilidad de la Administración: Régimen actual.
8. La potestad sancionadora: Principios de la potestad y del procedimiento sancionador.
9. Funcionamiento de los órganos colegiados locales: Convocatoria y orden del día. Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.
10. Actas y certificados de acuerdos: Borrador del acta y aprobación, transcripción del acta al libro, firma del acta, certificados de acuerdos.
11. Los bienes de las entidades locales. Tipología, régimen jurídico.
12. El dominio público local: Concepto. Características. Adquisición. Utilización. Enajenación. Estudio especial de los bienes comunales.
13. Potestades administrativas de las Entidades Locales respecto de sus bienes. Uso y utilización. El inventario.
14. El servicio público local: Concepto. Formas de gestión directa e indirecta.

15. Los contratos administrativos: Concepto y clases. Estudio de sus elementos.

16. La revisión de precios y otras alteraciones contractuales. La extinción.

17. Personal al servicio de la entidad local. Régimen jurídico, los funcionarios públicos. Clases. Selección.

18. Derechos y deberes de los funcionarios públicos locales. Incompatibilidades. Régimen disciplinario

19. El presupuesto de las entidades locales: Concepto y estructura.

20. Los créditos presupuestarios: Características. Las modificaciones presupuestarias: Créditos extraordinarios y suplementos de crédito.

Baena, 3 de marzo de 2005.- El Alcalde.

EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA

ANUNCIO por el que se notifica a los adjudicatarios que se relacionan, pliego de cargos recaído en expedientes de desahucio administrativo sobre Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Se desconoce el actual domicilio de los adjudicatarios de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública abajo relacionados, cuyo último domicilio conocido estuvo en la vivienda cuya dirección se indica.

Mediante el presente Anuncio, de conformidad con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se comunica a los adjudicatarios abajo relacionados que en el expediente de desahucio administrativo abierto contra los mismos, sobre la vivienda que igualmente se detalla, se ha dictado Pliego de Cargos, de 14.2.2005, por no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, causa 6 del art. 138 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

El Pliego de Cargos se encuentra a su disposición en la Oficina de Gestión del Parque Público de viviendas de EPSA, Servicios Centrales, sita en C/ Cardenal Bueno Monreal núm. 58, edificio Sponsor, 4.ª planta, 41012-Sevilla, o a través de nuestra Gerencia Provincial, así como la totalidad del expediente administrativo.

Durante el plazo de 8 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, los interesados podrán formular Alegaciones, documentos y proponer prueba contra el mencionado Pliego de Cargos.

Una vez transcurrido el anterior plazo, se continuará el trámite legal que corresponda.

Matrícula	Municipio (Provincia)	Finca	Dirección vivienda	Apellidos y nombre del arrendatario
AL-0957	Albox (Almería)	5811	C/ San Juan, Portal 1, 1.ºC	M. Encarna Navarrete García
AL-0957	Albox (Almería)	5812	C/ San Juan, Portal 1, 1.ºD	Juan Muñoz Moreno
AL-0957	Albox (Almería)	5814	C/ San Juan, Portal 1, 2.ºB	Vicente Muñoz Fernández
AL-0957	Albox (Almería)	5815	C/ San Juan, Portal 1, 2.ºC	Manuel Domínguez Téllez
AL-0957	Albox (Almería)	5817	C/ San Juan, Portal 1, 3.ºA	José Luis Contreras Muñoz
AL-0957	Albox (Almería)	5819	C/ San Juan, Portal 1, 3.ºC	Clementa Fernández Santiago
AL-0957	Albox (Almería)	5821	C/ San Juan, Portal 2, 1.ºA	Torcuato Venteo Carrique
AL-0957	Albox (Almería)	5827	C/ San Juan, Portal 2, 2.ºC	Bartolomé Fernández Contreras
AL-0957	Albox (Almería)	5829	C/ San Juan, Portal 2, 3.ºA	Francisco Alonso Martínez
AL-0957	Albox (Almería)	5831	C/ San Juan, Portal 2, 3.ºC	Avelina Contreras Fernández
AL-0957	Albox (Almería)	5818	C/ San Juan, Portal 1, 3.ºB	Felipe Lara Martínez
AL-0957	Albox (Almería)	5828	C/ San Juan, Portal 2, 2.ºD	Andrés Fernández Contreras

Sevilla, 23 de febrero de 2005.- El Instructor, Juan J. Escalza Ruiz. El Secretario, Juan Luis Ibarra Sánchez.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

3. Otras disposiciones

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 2 de abril de 2004, de la Delegación Provincial de Huelva, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-090/2003 sobre Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cartaya, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

114

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Huelva, por el que hace pública la Resolución de 4 de noviembre de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-146/2004 sobre Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

123

Número formado por dos fascículos

Martes, 22 de marzo de 2005

Año XXVII

Número 57 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3. Otras disposiciones

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 2 de abril de 2004, de la Delegación Provincial de Huelva, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-090/2003 sobre Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cartaya, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión ordinaria de fecha 2 de abril de 2004 adoptó en relación a la Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, del Término Municipal de Cartaya.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 10 de febrero de 2005, y con el número de registro 371 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de fecha 2 abril de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cartaya a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento, una vez aprobada la subsanación correspondiente en los términos especificados en dicha Resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Cartaya en sesión celebrada con fecha 1 de diciembre de 2004 (Anexo II).

ANEXO I

APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION NUM. 34, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, DEL TERMINO MUNICIPAL DE CARTAYA (CP-090/2003)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, en sesión celebrada el día 2 de abril de 2004, por unanimidad, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cartaya, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Consta en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, Declaración Definitiva de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 6 de noviembre de 2003, informes en materia de carreteras emitidos por la Demarcación de Andalucía Occidental de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento de fecha 28 de abril de 2003 y por la Diputación de Huelva con fecha 7 de noviembre de 2003 así como informes emitidos por la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca con fechas 26 de julio de 1999 y 23 de julio de 2003.

Asimismo se incluyen en el expediente administrativo informes emitidos, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 112, 117.1 y 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente con fechas 30 de abril y 24 de noviembre de 2003 así como informe del Servicio Provincial de Costas de Huelva de fecha 30 de mayo de 2003 donde éste transcribe uno evacuado por la Dirección General de Costas sobre la propuesta de ordenación del entorno del borde litoral de la Ría del Piedras.

Tercero. La presente Modificación propone las siguientes alteraciones en la normativa urbanística del municipio:

a) El cambio de calificación urbanística en una parcela del área «Los Corrales», actualmente clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido agrícola.

b) Cuatro instalaciones náuticas en el frente costero-fluvial de El Rompido dentro del Sistema General de Equipamientos nautico-deportivos.

c) El cambio de calificación urbanística en el área denominada «Marina de El Rompido» actualmente clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido agrícola.

d) El cambio de clasificación urbanística de la franja de terrenos situada entre la N-431 y la Vía Verde Litoral denominada «Pocito de los Carneros» actualmente clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido agrícola.

e) Modificación del artículo 132.7 «suelo no urbanizable protegido agrícola».

De entre las modificaciones enumeradas mediante escrito del Alcalde de la localidad, se manifestó la intención de excluir los apartados b) y d), lo que deberá ser objeto de validación por el Pleno de la Corporación Municipal órgano competente para proceder a dicha exclusión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A la presente Modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo

establecido en la Disposición Transitoria Novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento

Tercero. El contenido documental de la presente Modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Según lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Cartaya asumen la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de Cartaya.

Quinto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

RESUELVE

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Cartaya, en sus apartados a), c) y e), de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en el siguiente apartado, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Segundo. El Ayuntamiento de Cartaya deberá subsanar las siguientes determinaciones:

En primer lugar en cuanto al procedimiento seguido se señala que la exclusión de los apartados de la Modificación citados deberá tener la validación del Pleno Municipal, órgano competente para ello.

En cuanto a las distintas modificaciones introducidas a continuación se realiza el análisis de cada una de ellas.

En referencia al cambio de calificación urbanística en una parcela del área de «Los Corrales» (apartado a) por el que se propone eliminar la especial protección de este suelo no urbanizable regulada en el artículo 132 de las Normas Subsidiarias, pasando a encuadrarse en el artículo 130, se estima justificada teniendo su cobertura legal en el artículo 52.1 de la Ley 7/2002.

Por lo que respecta al cambio de calificación del área denominada «Marina del Rompido» (apartado c), donde al igual que en el apartado anterior se propone la eliminación de la especial protección, pasando este ámbito a ser regulado en un nuevo apartado creado en el artículo 130, se ha de indicar que el documento no determina la superficie objeto de modificación, lo que deberá realizarse. Asimismo se ha de reseñar que parte de los terrenos se ven afectados por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y por la zona de influencia del litoral siéndole por lo anterior de aplicación los artículos 10.1.A.i) y 17.6 por remisión del 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por otra parte se señala que el presente apartado puede tener influencia en el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva que actualmente está en fase de redacción.

Por último se ha de indicar que este apartado de la Modificación fue objeto de una alegación extemporánea formulada por los propietarios que fue desestimada por la Corporación Municipal en su Acuerdo Plenario de Aprobación Provisional.

En referencia al apartado relativo a la modificación del artículo 132.7 «suelo no urbanizable protegido agrícola» (apartado e), se indica que con la misma se alteran los parámetros

de ocupación y edificabilidad previstos en dicho artículo en la redacción dada por la Modificación núm. 21 de las Normas Subsidiarias, entendiéndose que si bien dicha alteración no resulta contradictoria con las determinaciones previstas en el artículo 52 de la Ley 7/2002, el establecimiento de dichos parámetros en el suelo no urbanizable podría suponer objetivamente una situación de competencia desleal con los suelos de uso industrial.

Por último se recomienda a la Corporación Municipal la elaboración de un texto definitivo donde se contengan todas las subsanaciones a realizar, al objeto de garantizar la seguridad jurídica y de su debida publicación.

Tercero. Esta Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y se notificará a los interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCION, EMITIDA POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE HUELVA, SOBRE LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL NUM. 34 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CARTAYA

ANTECEDENTES

En sesión celebrada el 2 de abril de 2004, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva acordó aprobar definitivamente la Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de forma condicionada a la subsanación de algunos extremos, quedando supeditado su registro y publicación al cumplimiento de la misma. Asimismo, la Comisión recomendaba a la Corporación Municipal la elaboración de un texto definitivo donde se recogiesen todas las subsanaciones a realizar, al objeto de garantizar la seguridad jurídica y su debida publicación.

El presente documento definitivo de la Modificación núm. 34 de NN SS se redacta para dar cumplimiento a lo requerido por la Comisión Provincial. También contempla este documento la exclusión de aquellos apartados de la versión original de la Modificación que, por voluntad municipal, han sido retirados del expediente durante su tramitación.

Quedan excluidos de la presente Modificación los apartados que a continuación se relacionan:

- Sistema General de Equipamientos Náutico-Deportivos. Las cuatro Marinas de El Rompido.

- Incorporación al suelo urbano de la franja de terrenos entre la CN-431 y la vía verde litoral. Ordenanzas Especiales OE-17.

La Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias en su versión original fue redactada por el arquitecto Francisco de Paula Germá Besó. Redacta el presente documento definitivo la arquitecta municipal Soledad Romero Mantero.

1. Objeto de la modificación.

La iniciativa de la presente modificación puntual y la entidad actuante es el Excmo. Ayuntamiento de Cartaya, el cual desde este documento de Modificación puntual, plantea los siguientes temas:

a) Recalificación de una parcela de Suelo No Urbanizable en el paraje «La Cañadilla», para posibilitar la implantación de unas instalaciones de estabulación de ganado.

El suelo no urbanizable, objeto de esta modificación, actualmente está calificado de Protección Agrícola, regulado por el artículo 132 de las NN.SS. de Cartaya.

Se pretende su inclusión en el Suelo No Urbanizable No Protegido, para su regulación por el artículo 130.

b) Recalificación de una parcela de Suelo No Urbanizable en el paraje «El Molinillo» para posibilitar la ampliación del campo de golf de «Marina de El Rompido».

El suelo no urbanizable, objeto de esta modificación, actualmente está calificado de Protección Agrícola, regulado por el artículo 132 de las NN.SS. de Cartaya.

Se pretende su inclusión en el Suelo No Urbanizable No Protegido, para su regulación por el artículo 130.

c) Modificación del art. 132.7. Suelo no urbanizable protegido agrícola.

Se propone el aumento de la ocupación y de la edificabilidad máximas permitidas a las construcciones destinadas a la clasificación, preparación, embalaje y/o primera transformación de productos agrícolas al servicio de varias explotaciones, así como a los establecimientos para el almacenaje y distribución de productos destinados al abastecimiento de actividades agrícolas. Dichas construcciones se encuentran reguladas por el apartado 7 del artículo 132.

d) Corrección de error material en el orden correlativo de las Ordenanzas Especiales. O.E.16. Estudio Detalle Malahacha.

En la Modificación puntual núm. 32, se cometió el error material de nombrar la O.E.16. Estudio Detalle Malahacha como O.E. 15 ya existente, con esta corrección se procede a subsanar el error, quedando como sigue: O.E.16. Estudio Detalle Malahacha

2. Ordenanzas vigentes:

a) Recalificación de una parcela de Suelo No Urbanizable en el paraje «La Cañadilla», para posibilitar la implantación de unas instalaciones de estabulación de ganado.

El artículo que regula el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, al que pertenece actualmente esta parcela, es el siguiente:

Artículo 132. Suelo no urbanizable protegido agrícola.

1. Se define como SNU Protegido Agrícola los del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, que afectan a este término municipal.

La delimitación comprende los Sectores 1,2,3,4 y parte del 5, de la Subzona Este (RD 1411/86 del 30 de mayo, Ministerio de Agricultura).

2. Los usos agrícolas y demás condiciones limitativas de la propiedad, vienen regulados por los RD 1242/85 de 17 de julio, 1411/86 de 30 de mayo y Orden de 15.9.87 del Ministerio de Agricultura, siendo sus disposiciones asumidas por estas Normas. No obstante, podrán admitirse las edificaciones de naves con los usos de almacén agrícola y de primera transformación con cámaras frigoríficas y envasado vinculadas a la propia explotación, y vivienda unifamiliar aislada, así como las que se requieren para el funcionamiento de la infraestructura general de riegos, y las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas en los términos fijados por el art. 126 de estas Normas.

3. Condiciones para la edificación de almacenes agrícolas, instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas de la explotación y alojamientos para personal temporero:

a) Que las construcciones se requieran para albergar actividades directamente vinculadas a la explotación agrícola en que se enclaven.

b) La edificación de almacenes y/o instalaciones industriales de primera transformación será previa o simultánea a la de los alojamientos.

c) Superficie de parcela mínima para admitir edificación:

- 2.500 m², para almacenes agrícolas.

- 10.000 m², para alojamientos de temporeros y/o instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas.

d) La edificación ocupará como máximo el 10% de la superficie de la finca o parcela.

e) Edificabilidad máxima permitida: 1m² de techo /10 m² suelo.

f) Altura máxima de edificación 6 metros hasta el inicio de cubierta.

g) Distancia a linderos 10 metros a cada lindero lateral, de fondo y al que dé frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras, se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

4. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar:

a) Que previamente esté construida la nave almacén y se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca.

b) Que la finca tenga una superficie mínima de 2 Hectáreas.

c) Edificabilidad: 1 m² de techo/200 m² de suelo.

d) Una finca no podrá tener más de 2 viviendas aunque tenga superficie para ello.

e) El Ayuntamiento requerirá los documentos pertinentes, principalmente de carácter registral, para comprobar las vinculaciones de los puntos a y b.

f) Distancias a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, trasero, y frontal cuando dé a camino rural. Cuando el frente de la finca dé a carretera de cualquier categoría, la distancia de la edificación al borde exterior más próximo de la calzada, será según Ley de Carreteras.

g) La licencia de obras tendrá la tramitación del artículo 16.3.2 del RD Legislativo 1/92.

5. Podrá admitirse en «Valle Salado» una residencia de ancianos o inválidos y/o un Centro de Rehabilitación.

6. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el art. 16.3.2.^ª del RD Legislativo 1/92 (vigente en virtud de la Ley 1/97 del Parlamento de Andalucía), se permitirá el uso turístico-recreativo, siempre que forme una unidad indivisible la finca sobre el que se asiente, sin posibilidad de segregación posterior, debiendo constar tal carácter indivisible en el Registro de la Propiedad.

Se consideran actividades de carácter turístico-recreativo, a efectos de aplicación de esta norma, los albergues de carácter social, campamentos de turismo y alojamientos turísticos en casas rurales:

Se entiende por albergue de carácter social el conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares.

Se entiende por campamento de turismo el conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables.

Se entiende por casas rurales para alojamientos turísticos aquéllas en las que concurren las dos siguientes circunstancias:

- Que esté ubicada en el medio rural y que sus características tipológicas sean acordes con los de la zona donde se ubique.
- Que se ofrezca un máximo de 15 plazas para el alojamiento de los huéspedes.

La parcela mínima vinculada al uso turístico recreativo, será proporcional a la entidad de la instalación.

En relación a la edificabilidad máxima construida se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente, con la limitación de 1 m² de techo/10 m² de suelo.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

7. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2A del RD Legislativo 1/92 (vigente en virtud de la Ley 1/97 del Parlamento de Andalucía), se permitirán las construcciones e instalaciones destinadas a la clasificación, preparación embalaje y/o primera transformación de productos agrícolas, al servicio de varias explotaciones, así como los establecimientos para el almacenaje y distribución de productos destinados al abastecimiento de las actividades agrícolas, con las siguientes condiciones:

- a) Superficie de parcela mínima: 10.000 m²
- b) La edificación ocupará como máximo el 30% de la superficie de parcela.
- c) Edificabilidad máxima permitida: 3m² de techo/10 m² de suelo.
- d) Altura máxima permitida: 7 mtrs. Hasta el arranque de cubierta, pudiéndose superar, excepcionalmente y previa justificación, esta altura hasta un máximo de 8 metros.
- e) Distancia a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, de fondo y al que dé al frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

8. No se autorizan otros usos edificatorios que los expresados anteriormente, excepto Granjas Avícolas en las que serán de aplicación las mismas características del art. 130 y siempre que la superficie de la explotación lo permita y se complete con una explotación agrícola de riego.

El proyecto incluirá la correspondiente depuración de tipo individual de las aguas fecales y residuales.

Se ubicará a una distancia mínima de 2.000 m. del núcleo de Cartaya (a medir desde la parte más exterior del mismo) y respetando previamente el uso agrícola de riego como preferente.

b) Recalificación de una parcela de Suelo No Urbanizable en el paraje «El Molinillo» para posibilitar la ampliación del campo de golf de «Marina de El Rompido».

Según la ordenación vigente le es de aplicación el art. 132. Suelo no urbanizable protegido agrícola, expuesto anteriormente.

c) Modificación del art. 132.7. Suelo no urbanizable protegido agrícola.

El texto vigente forma parte, también, del artículo expuesto anteriormente.

3. Descripción y justificación:

a) Recalificación de una parcela de Suelo No Urbanizable en el paraje «La Cañadilla», para posibilitar la implantación de unas instalaciones de estabulación de ganado.

A iniciativa de la Dirección General de Costas, se redactó un Proyecto sobre «Tratamiento del borde urbano de Cartaya» con objeto de regenerar los márgenes del «arroyo de la

Pontezuela», zona de influencia del río, actualmente degradada y ocupada con implantaciones de corrales y cercados de animales, con un impacto visual e higiénico negativo.

Para poder ejecutar este proyecto de regeneración, actualmente paralizado, se pretende dar un primer paso que consiste en el traslado de estos «corrales» a la parcela que se indica en esta modificación, para lo que se ejecuta un proyecto municipal de ordenación de la estabulación de ganado.

La parcela elegida para los nuevos «corrales» se encuentra situada al Noroeste del núcleo de Cartaya, en el paraje conocido como «La Cañadilla»; tiene una superficie de 10.728 m² de suelo, de los que se destinarán a «corrales», propiamente dichos, 4.416 m², quedando el resto para vías de distribución y espacio libre perimetral destinado a la implantación de un apantallamiento vegetal. En su elección ha primado el criterio de no alejar excesivamente los «corrales» del núcleo de población, donde viven la totalidad de los propietarios del ganado cuya estabulación se pretende trasladar.

Actualmente, esta parcela, al igual que todo el entorno rústico del núcleo urbano de Cartaya, forma parte del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, regulado en las NN.SS. por el artículo 132 de su normativa urbanística. Debido a que este artículo no posibilita la implantación en este tipo de suelo de unas instalaciones de estabulación de ganado sin vinculación alguna con una explotación agrícola específica, se propone la recalificación urbanística de la parcela elegida, para posibilitar dicha implantación. En concreto, se propone su inclusión en el Suelo No Urbanizable No Protegido, pasando así a ser regulado por el artículo 130, en su apartado f). ...// actuación o instalación que sea declarada de utilidad pública o interés social de acuerdo con el 124.2 de esta NN.SS.

b) Recalificación de una parcela de Suelo No Urbanizable en el paraje «El Molinillo» para posibilitar la ampliación del campo de golf de «Marina de El Rompido».

Con objeto de ir afianzando el desarrollo turístico ya iniciado en nuestro litoral, se pretende crear un campo de golf sin urbanización, apoyado en las instalaciones del mismo tipo existentes en la urbanización «Marina de El Rompido» (SAPU R-11). La parcela elegida para este fin está situada en las proximidades de dicha urbanización, al Norte del camino del «Lançón» y al Oeste del camino de «Vallecamba», en el paraje conocido como «El Molinillo»; también es colindante con el «Paraje Natural Marismas del Río Piedras y Flecha de El Rompido». Actualmente, esta parcela forma parte del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, regulado por el reiterado artículo 132 de las Normas Subsidiarias. Dicho artículo impide la implantación de un campo de golf en el suelo por él regulado.

La presente Modificación plantea la recalificación de la parcela elegida para el nuevo campo de golf, proponiendo incluirla en SNU No Protegido, regulado por el artículo 130 de las NN SS. La superficie afectada por esta propuesta es de 826.620,50 m² de suelo. Esta cifra responde a la delimitación de la parcela tras la exclusión requerida por la Declaración de Impacto Ambiental.

Para el desarrollo de este campo de golf se imponen ciertas condiciones, añadiendo para ello un nuevo apartado al artículo 130. Entre las condiciones impuestas, figuran las exigidas por la Declaración de Impacto Ambiental, dando, también, respuesta, con ello, a lo requerido por el artículo 10.A.i de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Modificación del art. 132. 7. Suelo no urbanizable protegido agrícola.

La creciente actividad en la agricultura de temporada, sea el naranjo o la fresa, precisa mejores instalaciones para clasificación, preparación y embalaje, así como almacenar y distribuir productos fitosanitarios destinados a las actividades agrícolas. Estas instalaciones están reguladas, y para su adaptación a la nueva directiva europea sobre manipulación alimentaria y la más exigente directiva de seguridad sobre al-

macenamiento de productos fitosanitarios, precisan en su diseño de mayor superficie que la actualmente autorizada en las NN.SS., de Cartaya.

Con la finalidad de facilitar el cumplimiento de la Directiva de manipulación alimentaria y de la Directiva de almacenamiento de productos fitosanitarios de la CEE (Unión Europea), se propone un incremento en las superficies de los almacenes e instalaciones para clasificación, modificando para ello el apartado 7 del artículo 132.

En relación a la inquietud que muestra la resolución de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la competencia desleal con el suelo de uso industrial que puede implicar el establecimiento de estos nuevos parámetros, conviene destacar:

a) El propio artículo 132.7 contiene cautelas al respecto, permitiendo estas actuaciones tan sólo de forma excepcional y previa declaración del Interés Público de las mismas. Estas cautelas se encuentran actualmente reforzadas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con las exigencias establecidas, en los apartados 4 y 5 de su artículo 52, para las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable (duración limitada con prestación de garantía, y prestación compensatoria de hasta el 10% del importe total de la inversión).

b) La ubicación de este tipo de actuaciones en suelo no urbanizable obedece a la falta de suelo industrial de grandes superficies que padece el municipio. Esta situación se espera resolver con el desarrollo del suelo urbanizable industrial previsto por el Plan General actualmente en tramitación.

4. Naturaleza jurídica.

Con la modificación propuesta no se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, no constituyendo por tanto una revisión del planeamiento.

En virtud de lo dispuesto en el art. 154 del Reglamento de planeamiento urbanístico, es una Modificación de las normas subsidiarias la figura hábil para tramitar el contenido del presente documento urbanístico

El contenido del presente documento urbanístico ha seguido las siguientes disposiciones:

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA núm. 154, de 31 de diciembre de 2002.

Las Normas subsidiarias municipales tipo «b» de Cartaya. Aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva el 27 de octubre de 1994 y sus Modificaciones puntuales.

B. Normativa urbanística.

5. Artículos modificados y/o ampliados.

Artículo 89. Actuaciones aisladas: Ordenanzas anteriores y especiales.

(Se corrige el error material existente respecto a la doble numeración de la OE-15)

1. Los territorios que están en fase de ejecución como consecuencia de ordenaciones anteriores y sus correspondientes mecanismos legales de reparto de cargas y beneficios, son los siguientes:

Estudio de Detalle «Fuente Vieja»
Estudio de Detalle «Huerta Montejo»

Estudio de Detalle «Barhi S.A.».
Estudio de Detalle «Arcos Villeda».

En estos territorios, se respetarán sus determinaciones, sus ordenanzas de edificación y sus garantías de ejecuciones legal y física. En caso de que les faltara algún documento de definición de las citadas exigencias legales, no se concederá licencia de obra a nuevas edificaciones hasta su exacto cumplimiento.

2. Territorios de Ordenanzas Especiales:

En estos territorios definidos en el plano núm. 10 A 2 de estas Normas, se podrá edificar sin necesidad de ningún instrumento de reparto de cargas y beneficios siempre que se trate de un solo propietario de la totalidad del ámbito o, que se garantice, antes o con la primera solicitud de edificación, la total urbanización del conjunto.

La urbanización ha de ser ejecutada, al menos simultáneamente con la edificación privada, siempre que se avale suficientemente por importe del 100% de su coste y con la actualización necesaria que haga factible su ejecución real por parte de la administración, en caso de incumplimiento por parte del promotor de las viviendas.

El Proyecto de las viviendas incluirá la definición detallada de la totalidad de la urbanización.

En caso de que se trate de varios propietarios y de un territorio que requiere urbanización, regirán los mismos principios anteriores, pudiéndose admitir la reparcelación entre ellos de los beneficios y cargas mediante una sociedad con título público que consiga la misma finalidad reparcelatoria. En caso de discrepancias graves entre propietarios que impida esta reparcelación, se acudirá a la delimitación de una unidad de ejecución y sucesiva junta de compensación. En cualquier caso no se podrá otorgar licencia de obra para la edificación privada sin las garantías de la realización de la urbanización y de la reparcelación interna.

En el caso de una urbanización ejecutada, pero con ordenanzas conflictivas, se estará a lo dispuesto a continuación en cada ámbito.

O.E. 1. Tendrá derecho a edificar la manzana definida entre alineaciones s/ la documentación gráfica (Plano núm. 10 A 2), con tres plantas, sin limitación del número de viviendas, y con la obligación de patios interiores equivalentes al 15% de la superficie en planta de la citada manzana.

El resto de las ordenanzas, serán las genéricas de este tipo de edificio de tres plantas, definidos para el Casco de Cartaya.

Deberá sufragar los gastos de urbanización de la calle perimetral y ceder gratuitamente los espacios exteriores a la manzana edificable.

O.E. 2. Superficie: 1.110,38 m²; uso: espacio libre de dominio y uso público; obtención de los terrenos por expropiación; urbanización la urbanización se efectuará de conformidad con el presente artículo.

O.E. 3. Tendrá derecho a edificar entre las alineaciones definidas entre las actuales calles, otra paralela a ella por su centro y otra transversal a ellas que la separa y está contenida en la UE núm. 5. Hasta tanto no esté ejecutada la calle referida de la UE 5, no se podrá edificar con este frente, y sí las apoyadas en las restantes alineaciones.

Se edificará con tres plantas y el 15% de patios interiores. Se ejecutarán la urbanización de las calles perimetrales que le correspondan s/ el plano de estas Normas.

O.E. 4. Tendrá derecho a edificar las manzanas definidas entre las alineaciones impuestas desde la documentación gráfica de estas NNSS. Se edificarán, un máximo de 80 (ochenta) viviendas en dos o tres plantas. El resto de las ordenanzas de edificación serán las genéricas de este tipo de edificios residenciales.

Deberá ejecutar la urbanización de las calles perimetrales, con las condiciones generales de garantía y definición antes expuestas.

O.E. 5. En este ámbito se permite la vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, con respeto absoluto a las alineaciones que resultan de la línea del acerado que separa el espacio público y el privado. La edificación tendrá una altura máxima de dos plantas y su cubierta y demás condiciones edificatorias serán equivalentes a las del Casco Antiguo de Cartaya. Uso: Vivienda y comercial en planta baja. Cubierta de faldones inclinados con terminación de teja en un 100%.

La urbanización ha de ser garantizada, hasta su recepción por el Ayuntamiento, antes de que se pueda conceder la licencia de obras para cualquier nueva edificación.

O.E. 6. En este ámbito se permite la vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, con respeto absoluto a las alineaciones que resultan de la línea del acerado que separa el espacio público y el privado. La edificación tendrá una altura máxima de dos plantas y su cubierta y demás condiciones edificatorias serán equivalentes a las del Casco Antiguo de Cartaya. Uso: Vivienda y comercial en planta baja. Cubierta de faldones inclinados con terminación de teja, en un 100%.

La urbanización ha de ser garantizada, hasta su recepción por el Ayuntamiento, antes de que se pueda conceder la licencia de obras para cualquier nueva edificación.

O.E. 7. El territorio de este ámbito se caracteriza por estar prácticamente consolidado por la edificación. El uso característico es el residencial con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras sin antejardín y una o dos plantas, admitiéndose como usos compatibles los recogidos en los arts. 68 de estas NN.SS.; el fondo de la edificación es el reflejado en el plano de alineaciones. Las edificaciones pueden tener la fachada principal con frente a la ctra. de Tariquejo y/o a la calle de nueva creación en los terrenos del antiguo ferrocarril.

Las edificaciones actualmente consolidadas con antejardín, llevarán sus fachadas a la alineación grafiada en los planos de estas NN.SS. No se admiten retranqueos de otras plantas.

O.E. 8. Se trata de un territorio para la edificación de uso exclusivamente industrial para naves aisladas, con una distancia a linderos de, al menos 9 metros. Altura máxima de cada nave hasta arranque de cubierta, 9 metros. Parcela mínima, 2.000 metros cuadrados. No se permite una parcelación vulnerando la superficie de la parcela mínima, ni que ninguna parcela no dé frente a la carretera de Tariquejo. No se permite la creación de nuevas calles interiores. Edificabilidad: 0,26 M²/M². de la parcela bruta del ámbito.

O.E. 9. En el ámbito de este territorio se permite la edificación de tres plantas para uso residencial y comercial dentro de las alineaciones definidas en la documentación gráfica de estas NNSS. La edificación quedará limitada por los patios interiores que serán del 15% de la superficie en planta de las citadas manzanas. No se podrá conceder licencia de obras hasta tanto se cumplan las condiciones generales de definición, ejecución y garantías para la total urbanización de los espacios y viales públicos restantes de deducir las superficies interiores de las manzanas.

O.E. 10.1.:

- Núm. de Plantas: 2.
- Cubierta: de tejas hasta 3 metros de profundidad.
- Sótanos: No se permiten.
- Fachadas: Predominantemente blancas.
- Balcones: No se permiten corridos.
- Huecos: Alto = 1,5 ancho.
- Carpintería: Lacada en color.
- Altura: Máximo 7 metros hasta parte baja de forjado de cubierta.
- Castillete: 10 m² máximo tras cubierta de teja.

O.E.10.2. (Convento de la Merced).

De acuerdo con el apartado 2 del art. 36 (conservación de los edificios y conjuntos), y estando contenido en el plano de catálogo de los edificios de Cartaya, se crean las siguientes ordenanzas:

1. Se prohíben segregaciones de los usos ya permitidos.
2. Se prohíben nuevos usos.
3. Se prohíben reformas edificatorias.
4. Se permitirán consolidaciones que estén de acuerdo con el sistema estructural original del edificio.
5. Se prohíben nuevas licencias de aperturas de actividades.
6. No existirán nuevas licencias de 1.ª ocupación de espacios rehabilitados para el uso de viviendas.
7. Se prohíben traspasos de actividades.

(La Modificación núm. 8 de Normas Subsidiarias, por la que se introdujo este apartado, quedó anulada por Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Huelva.)

O.E. 11. Se trata de un nuevo territorio para uso exclusivo de instalaciones y/o edificaciones vinculadas al Centro Comercial de Transportes de Mercancías.

Normas de edificación las que requiera la singularidad de cada instalación o edificación de este uso especial.

O.E.12. (C/ Fuente del Duque):

- Superficie bruta del suelo 6.616,00 m².
- Superficie edificable máximo de uso residencial y compatibles 7.672 m².
- Usos: residencial y otros uso compatibles.
- Tipología: Ordenación de viviendas adosadas completando manzanas cerradas.
- Número máximo de viviendas 70 unidades.
- Número máximo de alturas: (2) dos; se permite el semisótano para uso exclusivo de garajes, sin sobrepasar un metro de altura medido a cara inferior del forjado desde la rasante oficial.
- Superficie mínima de espacio libre de uso publico 240 m² (plaza).
- Aparcamientos: una plaza por vivienda, con un mínimo de 5.ª plazas en sótano semisótano.
- Altura máxima de edificación: según las condiciones generales para las plantas autorizadas.
- Normas de ocupación y estética de la edificación: Las generales para la edificación residencial en manzana cerrada.
- Urbanización: se efectuará conjuntamente con la edificación según se especifica en el artículo 69.
- Otras condiciones:

Anchura mínima de los viales de nueva apertura medida entre alineaciones de fachadas opuestas: nueve metros.

Se propone la apertura de un vial peatonal, conectando con la calle Agua por el solar grafiado en planos, en caso de no anexionarse a la Unidad de Ejecución, dicho solar podrá ser edificado al tener todos los servicios por la calle Agua.

Se efectuará un retranqueo en la línea de fachada de la calle Arenas de dos metros según se especifica en el plano numero 11 modificado.

Planeamiento: estudio de detalle con apertura de viales y proyecto de Urbanización.

O.E.13. (Calle Buenos Aires):

- Ambito del estudio de Detalle: 25.085,29 m².
- Equipamientos: Plaza-Mirador de 600 m².
- Usos: residencial y otros usos compatibles establecidos en el artículo 68 de las NN.SS.
- Tipología: Ordenación de viviendas unifamiliares aisladas o viviendas pareadas.
- Tamaño mínimo de parcela edificable: 300 m², para vivienda unifamiliar aislada, y 600 m² para viviendas pareadas.

- Edificabilidad máxima por parcela: 0,50 m²/m².
- Superficie mínima de espacio libre de uso público: 600 m² (plaza-mirador).
- Distancia mínima a linderos: 3,00 metros por todos sus laterales libres. Se exige de distancia mínima únicamente aquellos edificios terminados en la fecha de aprobación definitiva de este documento.
- Aparcamiento: una plaza por vivienda, con un mínimo del 50% en exterior.
- Número máximo de alturas: (2) dos, no se permite el semisótano.
- Altura máxima de edificación: según las condiciones generales de las NN.SS para las plantas autorizadas, medidos desde el terreno natural a pie de edificio terminado.
- Normas de Ocupación y estética de la edificación: Las generales para la edificación aisladas de las NN.SS.
- Urbanización: La urbanización se efectuará conjuntamente con la edificación según se especifica en el art. 89.
- Otras condiciones:

En la redacción del Estudio de Detalle se definirán los nuevos viales y se definirán las alineaciones y rasantes.

Anchura mínima de los viales de nueva apertura, medidas entre alineaciones de fachadas opuestas: 8 metros.

Planeamiento: estudio de detalle con apertura de viales y proyecto de urbanización.

O.E.14. (Calle Harinas):

- Ambito del estudio de Detalle: 4.722,03 m².
- Usos: residencial y otros usos compatibles.
- Tipología: Ordenación de viviendas adosadas o en bloques, completando manzanas cerradas.
- Número máximo de viviendas 65 unidades.
- Altura máxima de edificación: según las condiciones generales de las NN.SS. para las plantas autorizadas.
- Superficie mínima de espacios libres de uso público 180 metros (plaza).
- Normas de Ocupación y estética de la edificación: Las generales para la edificación en manzana cerrada.
- Urbanización: se efectuará conjuntamente con la edificación según se especifica en el art. 89 y según el convenio suscrito con la propiedad.
- Otras condiciones:

En la redacción del Estudio de Detalle se definirá el nuevo vial así como las alineaciones y rasantes.

Anchura mínima de los viales de nueva apertura, medidas entre alineaciones de fachadas opuestas: 8 metros.

Se efectuará obligatoriamente un retranqueo en la esquina entre las calles Harina y Calma según se especifica en el Plano adjunto al Convenio.

Planeamiento: estudio de detalle con apertura de viales y proyecto de urbanización.

O.E. 15. Se trata de ordenar el vacío urbano del antiguo polideportivo de propiedad municipal, su delimitación comprende el campo de fútbol, las pistas y el entorno inmediato actualmente existente:

- Superficie bruta del suelo: 13.688,96 m².
- Usos permitidos: Residencia y sus usos compatibles. Deportivo y Espacios libres de dominio y uso público.
- Superficie edificable máxima: La comprendida dentro de la geometría de alineaciones y alturas.
- Tipología edificatoria: Ordenación de viviendas adosadas completando Manzanas Cerradas y Plurifamiliar en bloque aislado.
- Núm. máximo de viviendas: 54 viviendas adosadas y 24 viviendas en bloque aislado.

- Número máximo de alturas en viviendas adosadas: (2) dos.
- Número máximo de alturas en edificio plurifamiliar: (3) tres.
- Aparcamientos, garajes y trasteros: Será obligatoria la ubicación de aparcamientos en sótano para uso de garajes o trasteros en las manzanas de viviendas unifamiliares, y serán obligatorios los aparcamientos en sótano o semisótano para uso de garaje o trasteros en el bloque aislado, este semisótano no sobrepasará 1 m, medido desde la rasante oficial a cara inferior del primer forjado.
- Superficie de espacios libres de uso público: 5.064,73 m².
- Superficie de equipamiento deportivo: 1.014,07 m².
- Altura máxima de las plantas: Según las condiciones generales de las NN.SS.
- Normas de ocupación y estética de la edificación: Las generales de las NN.SS.
- Urbanización: La urbanización se efectuará conjuntamente con la edificación según se especifica en el art. 89.
- Otras condiciones: La urbanización se ajustará a la especificada en los planos de esta modificación núm. 30.

O.E. 16. La normativa para su ejecución es la que defina la Modificación del Estudio de Detalle de Malahacha.

Planeamiento de desarrollo: Modificación del estudio de detalle Malahacha.

Artículo 130. Suelo no urbanizable no protegido.

(Se añade a este artículo el apartado 8.º)

1. Se define como Suelo No Urbanizable No Protegido, al que se destina preferentemente al uso agrícola de cultivos alternativos, así como a la ganadería y donde también se permiten los siguientes:

a) Edificaciones vinculadas a la explotación de la finca, tales como almacenes, establos y naves para la manipulación y/o primera transformación de productos agrícolas, con cámaras frigoríficas e instalaciones para el envasado. Así como granjas avícolas y demás construcciones destinadas a la producción comercial de animales o de sus productos.

Se autorizarán discrecionalmente por el Ayuntamiento con carácter transitorio y en precario alojamientos para temporeros según el art. 136 del TR de la Ley del Suelo (actualmente, artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) hasta tanto quede resuelto en el suelo de Cartaya el problema del alojamiento de personal temporero.

b) Viviendas unifamiliares aisladas, sometidas a su tramitación específica (actualmente, se estará a lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

c) Areas de campings, acampadas e instalaciones recreativas.

d) Vertederos controlados, almacenes de chatarras o de gases líquidos.

e) Hospitales especializados que precisen las condiciones propias del suelo en que pretenden construirse; siempre que estén promovidas por la Administración y tengan su carácter de dominio y uso público.

f) Industrias de transformación de productos agrarios, pesqueros y explotaciones mineras, así como cualquier otra actuación o instalación que sea declarada de utilidad pública o interés social de acuerdo con el artículo 124.2 de esta NN.SS.; respetándose las distancias mínimas desde los núcleos de población, que en su caso establezca la legislación específica.

g) Escuelas de Capacitación Agraria o de Educación Especial que aconsejen su ubicación en este tipo de suelo.

h) Residencia de ancianos, minusválidos o albergues en general siempre que estén promovidos por la Administración y tengan un carácter público y social.

i) En el Campo Común de Abajo y con el emplazamiento recogido en plano núm. 4B (cuartel D, tramo U, subtramo C de este monte público), podrá autorizarse, en una superficie de 35.473 m² de suelo, el uso hotelero, así como el de restau-

ración, comercial, deportivo, recreativo, de ocio, y demás instalaciones al servicio de los usuarios del hotel, con las siguientes condiciones:

- Categoría mínima: Tres estrellas.
- Capacidad: De 100 a 150 habitaciones.
- Superficie construida máxima: 12.000 m².
- Altura máxima de la edificación: Tres plantas.
- La edificación se dispondrá de forma que no invada la franja sometida a servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, debiendo, asimismo, salvaguardar al máximo el pinar.
- El Proyecto de Ejecución de Obras deberá adecuarse a las condiciones impuestas en la Declaración de Impacto Ambiental.

(La Modificación núm. 10 de Normas Subsidiarias, por la que se introdujo este apartado, quedó anulada por Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de fecha 28 de septiembre de 2001).

j) Construcciones e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas en los términos fijados en el artículo 126 de estas Normas.

2. Los usos no expresados anteriormente quedan prohibidos en este tipo de suelo, considerándose los tipos y usos anteriores de interés general prevalente y prioritario sobre otros existentes.

3. Respecto de las condiciones de edificación:

1.º. Los usos definidos en el apdo. a) del punto 1, estarán limitados por las siguientes condiciones:

- Que las construcciones se requieran para albergar actividades vinculadas directamente a la finca en la que se enclaven, exceptuando de tal requisito a las edificaciones destinadas a granja avícolas y demás construcciones para la producción comercial de animales o de sus productos.

- La edificación de almacenes y naves para manipulación y/o primera transformación de productos agrícolas, será previa o simultánea a la de los alojamientos.

- La superficie de parcela mínima para admitir edificación será de: 5.000 m², para almacenes; 10.000 m², para alojamientos de temporeros, naves para la manipulación o primera transformación de productos agrícolas y granjas.

- La edificación ocupará como máximo el 10% de la superficie de la finca.

- La edificabilidad máxima permitida será de 1 m² de techo/10m² de suelo.

- La altura máxima de la edificación será de 6 mtrs. hasta el inicio de cubierta.

- Distancias a linderos: 10 mtrs. a cada lindero lateral, de fondo y al que dé frente a un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carreteras, según Ley de Carreteras, plantándose pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

- Las granjas y demás construcciones destinadas a la producción comercial de animales o de sus productos se ubicarán a una distancia mínima de 2.000 metros del núcleo urbano (a medir desde la parte exterior del mismo), y su proyecto incluirá la correspondiente depuración de tipo individual, de las aguas fecales y residuales.

2.º Las viviendas unifamiliares aisladas tendrán las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima para su edificación, cuatro hectáreas.
- Edificabilidad: 1 m² t/400 m² s.

- En la finca en que por sus dimensiones actuales lo permita, se podrá edificar un máximo de tres viviendas.

- Tendrán la condición de aisladas y tipología congruente con el medio rústico.

- Altura máxima, dos plantas y seis metros hasta el forjado del techo de la segunda planta.

- Distancia a los linderos, 20 metros y al eje del camino a vía a que da frente, 20 metros. Cuando dé frente a cualquier tipo de carretera, la distancia de la edificación al borde exterior será según Ley de Carretera.

- La licencia de obras tendrá la tramitación del artículo 16 3 2.º del RD Legislativo 1/1992 (actualmente, artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

3.º. Los usos definidos en los apartados c), e), g), y h) del punto 1 necesitarán:

- La promoción debe de ser de la Administración con uso y dominio público: excepto para las áreas de camping o acampadas de iniciativa privada, que podrá ser aprobada por el ayuntamiento con carácter discrecional, atendiendo a la situación entidad y servicios mínimos, cuya parcela mínima será proporcional a la entidad de la instalación.

- La edificación debe tener el carácter congruente con el medio rural, y altura máxima de dos plantas.

4.º. Los usos definidos en el apartado d) necesitarán:

- Una superficie mínima de tres hectáreas.

- El estudio, previo a la concesión de la licencia, de su Impacto Ambiental.

5.º. La implantación de los usos relacionados en el apartado 1.f) podrá ser autorizada con carácter discrecional por el Ayuntamiento dependiendo de la entidad y de la solución que se dé a los efluentes, ruidos y demás residuos en general:

- Se necesitará una superficie mínima de 10.000 m² para su ubicación.

- Distancia a linderos: 10 m a cada lindero lateral de fondo y al que dé frente a un camino rural. Cuando dé algún tipo de carreteras, según Ley de Carreteras, se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

- Altura: 7 metros hasta el arranque de cubierta, pudiéndose superar, excepcionalmente y previa justificación esta altura hasta un máximo de 8 metros.

- Tamaño de la edificación: la necesaria para la explotación debidamente justificada.

- Ocupación máxima se permite el 30% de la superficie de la parcela.

- La licencia de obra tendrá la tramitación del artículo 16.3.2 del Real Decreto Legislativo 1/92 (actualmente, artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

6.º. Las parcelas de terrenos agrícolas municipales, denominadas terrazgos, que son de uso agrícola, se mantendrán sin protección agrícola y ganadera, salvo aquéllos incluidos en la Zona Regable del Chanza.

7.º. Parque deportivo y recreativo «Cañada Velasco» y «Malpica»:

- Recogido en planos como Cañada Velasco y Malpica.

- Usos: Instalaciones recreativas, deportivas así como los usos social y asistencial y otros usos dotacionales compatibles con éstos, que requieran de su ubicación en este tipo de suelo y que sean promovidos por la Administración Pública, y

para ocio de carácter aislado según la programación que discrecionalmente determine el Ayuntamiento.

8.º. Terrenos para ampliación del campo de golf de «Marina de El Rompido» en el paraje de «El Molinillo».

Ámbito: Terrenos situados al norte del camino del «Lancón» y al oeste del camino de «Vallecamba», contemplados como Suelo No Urbanizable No Protegido en el plano núm. 4A Modificado de las Normas Subsidiarias.

Superficie: 826.620,50 m² de suelo.

Para este suelo no es asignable edificabilidad, su ámbito se dedicará a la ampliación del campo de golf y las instalaciones deportivas de apoyo al mismo.

Se permiten instalaciones para vestuarios, refugio, almacén de material afín al golf o casetas para guarda y vigilancia, serán de carácter desmontable.

Usos: Deportivo de golf y complementarios.

Características de las instalaciones: Las instalaciones descritas de apoyo al golf serán diseminadas y desmontables, tendrán una cimentación somera, de una sola planta, los materiales serán ligeros y su superficie no será superior a 20 m² por cada hectárea.

La licencia de obras tendrá la tramitación establecida en los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, deberá tener en cuenta las condiciones impuestas en la Declaración de Impacto Ambiental:

- Deberá desarrollar, con el suficiente detalle, la utilización y reciclaje del agua, así como los tratamientos fitosanitarios y los aportes de escorrentías al Paraje Natural.

- El diseño del campo de golf se realizará de modo que se respeten las franjas de contacto del mismo con la marisma, así como los setos de vegetación autóctona que orlan el espacio protegido. Por otra parte, las calles y el entorno de los distintos «greens» se organizarán con representaciones de los distintos ecosistemas de la zona circundante.

- Se deberá estudiar convenientemente el tránsito a través del camino del «Lancón», mediante la realización de pasos elevados y enclaves hacia los itinerarios didácticos existentes en la zona, que recorren las lagunas, pinares y marismas del espacio protegido.

- Se instalarán cercas que delimiten el espacio protegido, de características adecuadas para facilitar el paso de la fauna, además se establecerá un apantallamiento vegetal, que sirva de transición a las zonas de cultivo, para lo cual se utilizarán especies arbustivas y arbóreas autóctonas del lugar. Se instalarán señales interpretativas del espacio protegido en zonas de interés paisajístico.

- Se deberá efectuar un replanteo previo a la ejecución de las obras, con personal facultativo de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, a lo largo del perímetro de las mismas, al objeto de comprobar «in situ» la no afección de las mismas, así como que en ningún momento se lleven a cabo actuaciones no autorizadas en los terrenos ocupados por el Paraje Natural de las Marismas del Río Piedras y de la Flecha de El Rompido.

Artículo 132. Suelo no urbanizable protegido agrícola.

(Se modifica el apartado 7 de este artículo)

1. Se define como SNU Protegido Agrícola los del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, que afectan a este término municipal.

La delimitación comprende los Sectores 1,2,3,4 y parte del 5, de la Subzona Este (RD 1.411/86 del 30 de mayo, Ministerio de Agricultura).

2. Los usos agrícolas y demás condiciones limitativas de la propiedad, vienen regulados por los RD 1242/85 de 17 de

julio, 1411/86 de 30 de mayo y Orden de 15.9.87 del Ministerio de Agricultura, siendo sus disposiciones asumidas por estas Normas. No obstante, podrán admitirse las edificaciones de naves con los usos de almacén agrícola y de primera transformación con cámaras frigoríficas y envasado vinculadas a la propia explotación, y vivienda unifamiliar aislada, así como las que se requieren para el funcionamiento de la infraestructura general de riegos, y las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas en los términos fijados por el art. 126 de estas Normas.

3. Condiciones para la edificación de almacenes agrícolas, instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas de la explotación y alojamientos para personal temporero:

a) Que las construcciones se requieran para albergar actividades directamente vinculadas a la explotación agrícola en que se enclaven.

b) La edificación de almacenes y/o instalaciones industriales de primera transformación será previa o simultánea a la de los alojamientos.

c) Superficie de parcela mínima para admitir edificación:

- 2.500 m² para almacenes agrícolas.

- 10.000 m² para alojamientos de temporeros y/o instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas.

d) La edificación ocupará como máximo el 10% de la superficie de la finca o parcela.

e) Edificabilidad máxima permitida: 1m² de techo / 10 m² suelo.

f) Altura máxima de edificación 6 metros hasta el inicio de cubierta.

g) Distancia a linderos 10 metros a cada lindero lateral, de fondo y al que dé frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras, se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

4. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar:

a) Que previamente esté construida la nave almacén y se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca.

b) Que la finca tenga una superficie mínima de 2 Hectáreas.

c) Edificabilidad: 1 m² de techo/200 m² de suelo.

d) Una finca no podrá tener más de 2 viviendas aunque tenga superficie para ello.

e) El Ayuntamiento requerirá los documentos pertinentes, principalmente de carácter registral, para comprobar las vinculaciones de los puntos a y b.

f) Distancia a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, trasero y frontal, cuando dé frente a un camino rural. Cuando el frente de la finca dé a carretera de cualquier categoría, la distancia de la edificación al borde exterior más próximo de la calzada, será según Ley de Carreteras.

g) La licencia de obras tendrá la tramitación del artículo 16.3.2 del RD Legislativo 1/92 (actualmente, artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

5. Podrá admitirse en «Valle Salado» una residencia de ancianos o inválidos y/o un Centro de Rehabilitación.

6. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el art. 16.3.2.ª del RD Legislativo 1/92 (actualmente, artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), se permitirá el uso turístico-recreativo, siempre que forme una unidad indivisible la finca sobre al que se asiente, sin posibilidad de segregación posterior,

debiendo constar tal carácter indivisible en el Registro de la Propiedad.

Se consideran actividades de carácter turístico-recreativo, a efectos de aplicación de esta norma, los albergues de carácter social, campamentos de turismo y alojamientos turísticos en casas rurales:

Se entiende por albergue de carácter social el conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares.

Se entiende por campamento de turismo el conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables.

Se entiende por casas rurales para alojamientos turísticos aquéllas en las que concurren las dos siguientes circunstancias:

- Que esté ubicada en el medio rural y que sus características tipológicas sean acordes con los de la zona donde se ubique.

- Que se ofrezca un máximo de 15 plazas para el alojamiento de los huéspedes.

La parcela mínima vinculada al uso turístico recreativo, será proporcional a la entidad de la instalación.

En relación a la edificabilidad máxima construida se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente, con la limitación de 1 m² de techo/10 m² de suelo.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

7. Excepcionalmente, y siguiendo el procedimiento previsto por los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se permitirán las construcciones e instalaciones destinadas a la clasificación, preparación emba-

je y/o primera transformación de productos agrícolas, al servicio de varias explotaciones, así como los establecimientos para el almacenaje y distribución de productos destinados al abastecimiento de las actividades agrícolas, con las siguientes condiciones:

a) Superficie de parcela mínima: 10.000 m².

b) La edificación ocupará como máximo el 60% de la superficie de parcela.

c) Edificabilidad máxima permitida: 6 m² de techo/10 m² de suelo.

d) Altura máxima permitida: 7 mtrs. hasta el arranque de cubierta, pudiéndose superar, excepcionalmente y previa justificación, esta altura hasta un máximo de 8 metros.

e) Distancia a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, de fondo y al que dé al frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras, se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

8. No se autorizan otros usos edificatorios que los expresados anteriormente, excepto Granjas Avícolas en las que serán de aplicación las mismas características del art. 130 y siempre que la superficie de la explotación lo permita y se complete con una explotación agrícola de riego.

El proyecto incluirá la correspondiente depuración de tipo individual de las aguas fecales y residuales.

Se ubicará a una distancia mínima de 2.000 m. del núcleo de Cartaya (a medir desde la parte más exterior del mismo) y respetando previamente el uso agrícola de riego como preferente.

Huelva, 2 de abril de 2004.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Huelva, por el que hace pública la Resolución de 4 de noviembre de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-146/2004 sobre Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión ordinaria de fecha 4 de noviembre de 2004 adoptó en relación al Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Santa Ana la Real.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 17 de enero de 2005, y con el número de registro 325 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de fecha 4 de noviembre

de 2004, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Santa Ana la Real forma parcial condicionada a la subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento, en los términos especificados en dicha Resolución (Anexo II).

ANEXO I

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2004, por unanimidad, emite la siguiente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Santa Ana la Real tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado relativo al Plan general de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Consta en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, Declaración de Impacto

Ambiental de carácter favorable condicionada emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Huelva de fecha 8 de octubre de 2004; en materia de patrimonio histórico constan informes de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Huelva de fechas 10 de agosto y 3 de noviembre de 2004; en materia de aguas informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana con fecha de salida 23 de julio de 2004 y, por último, informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Ciencia y Tecnología de fecha 8 de julio de 2004.

En materia de carreteras se incluye en el expediente informe de la Demarcación de Andalucía Occidental de la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento evacuado con fecha 15 de julio de 2004, informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva de fecha 30 de julio de 2004 así como escrito de la Diputación de Huelva en el que se indica que en el término municipal de Santa Ana la Real no existen carreteras de titularidad de este organismo.

Tercero. El presente expediente tiene por objeto resolver de forma adecuada las distintas problemáticas de tipo urbanístico existentes en el municipio. Así se propone una delimitación de Suelo Urbano buscando establecer unos bordes de ciudad perfectamente controlables y compatibles con los nuevos crecimientos, albergando en su interior la trama existente y colmatando los vacíos urbanos. En esta clasificación se han delimitado como suelo urbano 22,93 Has quedando integrado el mismo por la trama urbana existente y las áreas propuestas por el presente documento. Al respecto, se ha efectuado una división en el suelo urbano en dos categorías de suelo con un régimen jurídico distinto, el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización.

Por otro lado el clasificado como Suelo no Urbanizable es el que se desea preservar del desarrollo urbano. Dentro de este suelo se establecen distintos grados de protección. Estos grados se han establecido tanto en virtud del cumplimiento de la legislación sectorial vigente como propuestos por el propio planeamiento en redacción.

Por último como residual nos encontramos con el suelo urbanizable para acoger las actividades industriales residenciales y de equipamientos que posibiliten las expectativas de desarrollo económico marcados como objetivos desde el documento de Avance. En esta clasificación se proponen dos zonas, la de mayor entidad localizada en el entorno noroeste del casco consolidado y la segunda en el borde suroeste.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para los instrumentos de planeamiento en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Al presente expediente de planeamiento general le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la misma, las normas previstas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento.

Tercero. El expediente administrativo tramitado por la Corporación Municipal contiene en líneas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en los siguientes apartados de este acuerdo,

los documentos y determinaciones previstas por los artículos 8, 9, 10 y 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

RESUELVE

Primero. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Ana la Real, de forma parcial condicionada a la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado quinto de este acuerdo y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados segundo, tercero y cuarto del mismo. Una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal se elevará nuevamente a esta Comisión Provincial para su resolución, debiendo ser sometidas a información pública las modificaciones que incorpore la subsanación que se consideren sustanciales, todo ello en cumplimiento del artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Segundo. Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Ana la Real hasta el cumplimiento de las deficiencias señaladas en el apartado quinto de este acuerdo. Una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal se elevará nuevamente a esta Comisión Provincial para su resolución, debiendo ser sometidas a información pública las modificaciones que incorpore la subsanación que se consideren sustanciales, todo ello en cumplimiento del artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Tercero. Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbano consolidado, en el ámbito de las Zonas núm. 2 y núm. 5.2 situadas en la C/El Prado así como de la Zona núm. 2 localizada en el extremo noroeste de la travesía, del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Ana la Real hasta el cumplimiento de las deficiencias señaladas en el apartado quinto de este acuerdo. Una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal se elevará nuevamente a esta Comisión Provincial para su resolución, debiendo ser sometidas a información pública las modificaciones que incorpore la subsanación que se consideren sustanciales, todo ello en cumplimiento del artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Cuarto. Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbano no consolidado, en el ámbito de la Unidad de Ejecución núm.3 situada en la C/Martín Vázquez, del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Ana la Real hasta el cumplimiento de las deficiencias señaladas en el apartado quinto de este acuerdo. Una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal se elevará nuevamente a esta Comisión Provincial para su resolución, debiendo ser sometidas a información pública las modificaciones que incorpore la subsanación que se consideren sustanciales, todo ello en cumplimiento del artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Quinto. En primer lugar, en relación a la documentación aportada, se considera correcta para el fin que se persigue, conteniendo el presente documento en líneas generales toda la prevista en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No obstante lo anterior se señalan en los apartados siguientes las distintas correcciones de errores materiales que se deberán hacer al documento, reseñándose con carácter general que se ha de adecuar el documento a todas las determinaciones incluidas en los distintos informes sectoriales obrantes en el expediente.

Así en la Memoria se detecta que la denominación de la carretera es errónea debiéndose corregir la misma en las páginas 11, 12, 13, 17, 20 y 26 sustituyendo la H-521 por la A-470.

Asimismo en la página 27 se debe sustituir la mención realizada al municipio de Los Marines por la del municipio de Santa Ana la Real.

En la página 38 se debe corregir la referencia realizada a que la inclusión en el Parque es de la totalidad del municipio ya que es sólo una inclusión parcial.

Ha de aportarse debidamente diligenciada la página núm. 84 de las Normas Urbanísticas que falta en el documento.

Por otra parte se ha de señalar que por Resolución de 3 de diciembre de 2003 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se aprueba el Pliego de Prescripciones técnicas para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios con población hasta de 5.000 habitantes que no sean de relevancia territorial, que si bien no es de aplicación a este Plan al haber comenzado su tramitación con anterioridad a este documento, dado que la Corporación Municipal ha realizado un gran esfuerzo por adaptar a la nueva Ley 7/2002 el documento de Plan General y en aras a una mayor coherencia y comprensión del mismo se recomienda completarlo con al menos las prescripciones enumeradas a continuación.

En primer lugar respecto a la Memoria general con las siguientes determinaciones:

La descripción y justificación de las medidas de intervención en el mercado del suelo que hayan propuesto o propiciado por el Plan General (Áreas para Patrimonio Público de Suelo, de Gestión Integrada, o de Tanteo y Retracto).

La justificación de la ordenación en zonas con riesgos naturales o artificiales, expresando las medidas adoptadas en caso de propuestas de actuación.

La programación y la evaluación de los recursos, conteniendo una relación de las acciones fundamentales previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General, definiendo tipo de acción, prioridad, valoración y asignación de su financiación a los distintos agentes y organismos, con especial incidencia en la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio, así como a la implantación de los servicios.

En cuanto a las Normas Urbanísticas deberá incluirse la identificación de las determinaciones contenidas en las Normas Generales y Particulares que tienen el carácter de estructural de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En concreto ha de completarse con las determinaciones de los apartados d), f) y g) del artículo 10.1 de la Ley 7/2002.

Respecto a las Fichas de los ámbitos de planeamiento de desarrollo, para cada ámbito que el Plan General determine como de gestión (Sector, Unidad de Ejecución) o para el que señale una figura de planeamiento de desarrollo, se recomienda elaborar una ficha en la que, al menos y según el caso concreto, se completará con la información siguiente, junto al plano de emplazamiento y, en su caso, de ordenación: la clasificación y categoría del suelo y las determinaciones preceptivas o potestativas para su desarrollo y ordenación. Se deberán completar las fichas aportadas con las determinaciones recogidas en las páginas 31 y 32 del Pliego de Prescripciones técnicas concretamente las relativas a la clasificación y categorías del suelo, densidad, edificabilidad máxima, tipología y ordenanzas de edificación y aprovechamiento medio.

Por último el Plan General deberá contener una serie de Anexos que tendrán la consideración de documentación complementaria del instrumento de ordenación urbanística, que servirán para su mejor comprensión y, en su caso, desarrollo y gestión; pero que no constituirán en sí documentos de ordenación. Estos Anexos incluirán el conjunto de los estudios realizados en la fase de información, análisis y diagnóstico, y especialmente los estudios de necesidades de viviendas y los relativos al tráfico y transporte, en su versión íntegra y documental, consti-

tuirán una documentación complementaria aneja a la estructura documental del Plan General. De igual forma se incluirán los estudios detallados de áreas cuya resolución urbanística no puede expresarse en una simple ficha. En este sentido el presente Plan General incluye un Anexo sobre la cuantificación de las determinaciones del mismo. En éste se proponen como nuevos Sistemas Generales 13.920 m² de espacios libres y 3.281 m² de dotaciones si bien en el documento los nuevos espacios libres y equipamientos que se obtienen con la ordenación propuesta son considerados locales por lo que se deberá aclarar estos extremos. De otro lado se señala que el uso global de todos los sectores es el residencial mientras que en el citado Anexo se compatibilizan 7.000 m² de uso global industrial, debiendo justificarse dicha discrepancia.

A continuación se exponen las consideraciones relativas a deficiencias observadas en la ordenación propuesta que la Corporación Municipal deberá proceder a corregir.

En primer lugar respecto a las determinaciones de carácter general se señala que si bien en el artículo 7, se define el «espacio libre de parcela», como aquél excluido de la edificación, debe aclararse si se permite o no, bajo las Ordenanzas de zona, su ocupación, ya que desde la planimetría estos espacios están adscritos al Sistema General de espacios libres, lo que impide su edificación. En el mismo artículo, en la definición de sótanos, deberá incluirse un criterio para computar la edificabilidad de los mismos (50%).

Los artículos 12 al 18, relativos a los derechos y deberes de los propietarios en las distintas clases de suelo hacen continuas remisiones al articulado de la Ley 7/2002, entendiéndose más adecuado para facilitar la comprensión de los mismos la transcripción del contenido de los artículos en lugar de la citada remisión.

Se señala que no se establece ni se cuantifica la reserva exigida en el artículo 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 5 m²/habitantes con destino al Sistema General de Espacios Libres, lo que se deberá realizar.

Respecto a las determinaciones relativas al suelo no urbanizable en primer lugar se ha de indicar que los suelos incluidos en esta clasificación cumplen los requisitos señalados en el artículo 9 de la Ley 6/98, de 13 de abril y en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para ser considerados como tal.

No obstante lo anterior en el artículo 117 de las Normas Urbanísticas relativo a las Condiciones particulares de la edificación se establecen unas superficies mínimas para poder construir viviendas familiares vinculadas en función de los usos pormenorizados (forestal, agrícola de secano y agrícola de regadío) sin que se den las condiciones o requisitos a justificar para determinar qué tipo de explotación es, en función de los citados usos.

En los artículos del Título III relativos a las condiciones particulares de la edificación se han de eliminar todas las referencias a la situación de las edificaciones en distintas parcelas debiendo regularse el concepto de riesgo de formación de núcleo de población para la vivienda existente con parámetros objetivos de aislamiento en parcela y no estableciendo parámetros que pudieran lesionar derechos de terceros. Asimismo se recomienda que la Sección V en concordancia con los criterios de la Ley 7/2002 se denomine «Viviendas Unifamiliares vinculadas a la explotación».

Respecto al procedimiento relativo a las construcciones permitidas en el suelo no urbanizable deberá adaptarse la tramitación prevista en los artículos 40 y 41 a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002 o bien remitirse a los mismos. Asimismo señalar que la referencia que se realiza a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deberá eliminar al no ser correcta, en todo caso se podrá introducir la necesidad de informe de la Delegada Provincial como requisito previo para la aprobación de Proyectos de Actuación.

En el plano núm. 2 se grafía en el suelo no urbanizable la Granja Escuela como equipamiento debiendo indicarse en la Memoria que éste fue declarado de Interés Público en el año

1997 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y debiendo además eliminarse el mismo, como área con un uso asignado, en el plano de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

En cuanto al Caserío disperso «la Fuente del Oro», se considera conveniente su protección no sólo desde el punto de vista arqueológico sino también desde el punto de vista arquitectónico, estableciéndose las pautas para su rehabilitación en el Inventario de Bienes Protegidos.

En referencia a las determinaciones incluidas para el suelo urbano en primer lugar se ha de reseñar que la delimitación del mismo realizada se ajusta a las determinaciones contenidas en los artículos 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril y 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre si bien con las consideraciones emitidas a continuación.

En primer lugar se señala que no se entiende justificada la adscripción al suelo urbano consolidado de las Zonas núm. 2 y núm. 5.2 situadas en la C/El Prado así como de la Zona núm. 2 localizada en el extremo noroeste de la travesía por no contar éstas con edificación consolidada ni con las infraestructuras necesarias por la normativa vigente para su consideración como tal. Además de lo anterior se indica que estas operaciones quedarían libres de cargas, pudiendo suponer un agravio comparativo con el resto de las Unidades de Actuación en suelo urbano que tienen las correspondientes cargas derivadas de la cesión del 10% del aprovechamiento medio y de los viales urbanizados.

Lo expuesto anteriormente se hace asimismo extensivo a la delimitación del suelo urbano del núcleo de La Corte, donde se han previsto una amplia delimitación del suelo urbano consolidado que incluye manzanas septentrionales en las que actualmente no existe ninguna edificación. En este sentido se estima necesario la justificación de dicha delimitación debiendo aportarse un estudio donde se analice y cuantifique en base a las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas el número máximo de viviendas que podría obtenerse en cada uno de los núcleos de población, para determinar el incremento previsible de población y en consecuencia las nuevas necesidades de dotaciones y espacios libres.

En este sentido se ha de señalar que el presente Plan General no prevé en el núcleo de La Corte ninguna dotación o espacio libre nuevo, lo que habrá de justificarse convenientemente.

Por otra parte no se regula, en el documento el régimen urbanístico del subsuelo, por lo que el régimen jurídico de aplicación será el previsto en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002.

En cuanto a las Unidades de Ejecución se ha de indicar que no se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 58 al 61 de la Ley 7/2002 relativos a delimitación de áreas de reparto y el establecimiento de los coeficientes de uso y tipología, debiendo justificarse estos extremos.

En relación a la adscripción de los vacíos urbanos no incluidos en Unidades de Ejecución o en actuaciones asistemáticas a la calificación de «Espacios Libres Privados» dentro de los Sistemas generales, se indica que dicha adscripción puede dar lugar a que propietarios cuya finca da frente a vial no puedan materializar su aprovechamiento generándose controversias en un mismo vial con zonas conformadas por la edificación y vacíos denominados espacios libres privados. Por lo expuesto se entiende necesario que sólo sean considerados espacios libres privados los interiores de la manzana libre de edificación eliminándose la consideración como tal de los restantes que den frente a vial incluyéndolos como actuaciones asistemáticas tal como el resto de las propuestas. Asimismo habrá de justificarse en el núcleo de La Corte las razones para la inclusión sólo en algunos casos de estos espacios en unidades de ejecución y su desafectación en otros casos.

El artículo 173 se considera correcto, no obstante el apartado tercero del mismo se deberá modificar matizando el carácter general de la posibilidad contenida en dicho artículo de adelantar la ejecución parcial de una Unidad de Ejecución respecto a

la Reparcelación global de la misma. En este sentido el artículo deberá contener que dicha posibilidad será viable siempre y cuando no exista cesiones de suelo para dotaciones. En los demás casos será necesario esperar a la aprobación del Proyecto de Reparcelación para la ejecución de la Unidad.

Respecto a las Viviendas de protección pública, el Plan General contiene previsiones de este tipo de edificaciones en la Unidad de Ejecución núm. 3, donde se prevé la construcción de 12 viviendas de protección oficial, promovidas por el Ayuntamiento, en una parcela anexa al Cementerio Municipal. En relación a esta previsión se considera necesario un informe de la Consejería de Salud acerca del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. En cualquier caso, y sin perjuicio de la emisión de dicho informe se considera que la ordenación de la Unidad de Ejecución deberá modificarse al objeto de conseguir un aislamiento entre ambos usos, debiendo además señalar que existen más suelos disponibles en el Plan General de propiedad municipal en los que el Ayuntamiento puede realizar viviendas con algún régimen de protección.

En lo relativo a las determinaciones para el suelo urbanizable se considera en primer lugar que en referencia a los sectores delimitados como suelo urbanizable sectorizado no se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 58 al 61 de la Ley 7/2002 relativos a delimitación de áreas de reparto y el establecimiento de los coeficientes de uso y tipología, extremos éstos, como ya se explicitó anteriormente, que se deberán de justificar y cumplimentar.

En esta clasificación de suelo se proponen desde el Plan General dos bolsas de suelo, la primera de ellas, el Sector núm. 1 a desarrollar mediante el Plan Parcial núm. 1 con una superficie de 3,90 Has, mientras que la segunda, el Sector núm. 2 a desarrollar mediante el Plan Parcial núm. 2, tiene 0,55 Has. En el primer Sector la Corporación Municipal deberá valorar la inclusión de esta nueva superficie de suelo urbanizable cuya extensión no se justifica con las actuales expectativas de crecimiento del municipio. Por otro lado se considera necesario conectar la superficie destinada a espacios libres y situada en la parte superior del Cerro con la travesía al objeto de lograr la funcionalidad del mismo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.E de la Ley 7/2002 así como separar en el cómputo de superficies la correspondiente al Sistema de espacios Libres del Sistema Viario, en todo caso las dotaciones habrán de justificarse conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2002. Este Sector de uso global residencial incluye varios usos pormenorizados (industrial 1.ª y 2.ª categoría, terciario y dotacional) cuyas superficies de suelo están desglosadas en la ficha correspondiente. No obstante lo anterior no se realiza una pormenorización adecuada de las edificaciones asignadas a cada uno de los suelos, lo que habrá de incluirse. Asimismo en cumplimiento de la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental emitida se deberá incluir entre los criterios de ordenación el mantenimiento de las masas vegetales en la franja de suelo urbanizable contigua a la travesía. Por último se indica que en la ficha del Plan Parcial núm. 1 deberá incluirse además de las determinaciones expresadas anteriormente la afectación de la línea eléctrica existente al objeto de su consideración en el desarrollo posterior.

En cuanto a la segunda bolsa propuesta, el Sector núm. 2, dada las reducidas dimensiones de la misma se señala la imposibilidad de establecer las reservas mínimas previstas tanto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, obligatorias por tratarse de un suelo clasificado como urbanizable, como en el Anexo del Reglamento de planeamiento. Por todo ello se considera más adecuada su inclusión en el Plan General como una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado.

En relación a lo establecido para los Sistemas Generales de uso y dominio público se reitera que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1.A.c) de la Ley 7/2002 habrá de

justificarse el establecimiento de la reserva dentro de los mismos de los espacios libres públicos previstos en el citado artículo dado que no se detecta la citada reserva en la ordenación propuesta. En este sentido se propone en el núcleo de Santa Ana la Real la inclusión dentro del Sistema General de espacios libres de uso y dominio público de los suelos contiguos al Ruedo agrícola y localizados en el Barranco de «La Presa».

Por otro lado no se considera oportuna la adscripción de «Las Eras» como un elemento perteneciente al sistema de comunicaciones, por lo que se deberá modificar y establecer una normativa de protección.

En cuanto al régimen regulador de licencias se indica que en general los artículos 34 a 44 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real, relativos al régimen regulador de las licencias se encuentran adecuados a la normativa contenida en el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de aplicación íntegra inmediata y directa según lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la misma.

No obstante lo anterior en el artículo 35 dedicado al procedimiento para la solicitud y obtención de licencia municipal se deberá sustituir la regulación que realizaba la legislación de régimen local por las reglas contenidas en los artículos 171 y 172 de la Ley 7/2002, debiendo tener aquellas licencias urbanísticas que resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación el tratamiento que precisa el artículo 174 de la misma. Asimismo se deberá proceder a la inclusión, en el texto del artículo 36 dedicado a la caducidad y prórroga de las licencias, de las reglas contenidas en el artículo 173 de la Ley 7/2002.

Asimismo en el artículo 45, en lo relativo a la modificación de los usos pormenorizados se ha de especificar que la modificación de éstos se permite entre los usos pormenorizados compatibles ya que dentro de un mismo uso global podría significar la Modificación del Plan (artículo 10 en sus apartados 1.A y 2.A de la Ley 7/2002) y va a determinar la ordenación estructural y la pormenorizada y por ende el marco competencial para su aprobación definido en el artículo 31 de la Ley 7/2002.

En lo relativo a las Normas Urbanísticas se señala en primer lugar que en el artículo 24, debería establecerse como regla general que en la tipología bifamiliar adosada el acceso se realice desde un espacio único común al objeto de preservar la conservación de esta tipología, señalándose en cualquier caso que esta tipología no debería incluirse en las Zona de Ordenanza 5 (viviendas aisladas).

En el plano núm. 6.1 y la ficha correspondientes a la Unidad de Ejecución núm. 1 se debe concretar cuál de las dos Ordenanzas de Zona, 5.1 ó 5.2, es de aplicación a la misma.

En el artículo 153 se recomienda en las tipologías aisladas o exentas el empleo de la piedra en los muros de parcela.

En el artículo 160, relativo a las edificaciones auxiliares, deberá limitarse la superficie máxima de estas construcciones.

En el artículo 161 se considera precisa la reducción de la altura de 3 metros propuesta por encima de las dos plantas en solares en pendiente al considerarse el volumen generado excesivo. Asimismo se entiende que deberán computarse los aprovechamientos bajo cubierta.

En el artículo 163, debe limitarse la pendiente máxima de la cubierta, al objeto de que las cubiertas mantengan sustancialmente la tipología existente.

En referencia a la documentación gráfica incluida en el documento se ha de reseñar en primer lugar con carácter general que todas las indicaciones realizadas a lo largo de este apartado deben tener su adecuado reflejo en la misma.

No obstante lo anterior se observan las siguientes deficiencias:

En el plano 5.2 no se grafía la edificación residencial propuesta, mientras que sí se hace en el plano 5.1., debiéndose adoptar un criterio unificado.

Se habrá de corregir la inclusión en los planos del Cementerio como equipamiento religioso ya que se debe considerar éste como un equipamiento asistencial.

A la vista de todas las determinaciones a subsanar contenidas en los apartados anteriores se considera necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un Texto unitario donde se recoja la subsanación de las deficiencias detectadas y la incidencia de los distintos informes sectoriales obrantes en el expediente. De dicho Texto deberán ser remitidos dos ejemplares en formato papel y uno en soporte informático al objeto de su publicación y su inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Quinto: Esta Resolución se inscribirá en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL TERMINO MUNICIPAL DE SANTA ANA LA REAL

INTRODUCCION

Objeto del Plan General de ordenación urbanística.

El documento del que forma parte esta memoria corresponde a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Santa Ana la Real, situado en la provincia de Huelva.

El objeto fundamental del Plan General es dotar al municipio de un instrumento de Planeamiento válido y adecuado a la problemática urbanística local. Deberá contar con capacidad suficiente para promover una eficaz gestión y ordenación de todo el territorio municipal, estableciendo criterios generales para la ordenación urbanística del mismo.

Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.

El instrumento urbanístico para la ordenación del municipio de Santa Ana la Real es el que define la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La figura del Plan General de Ordenación Urbanística aparece definida en el Título I, Capítulo II, Sección Primera, Subsección Primera, art. 8 a 10 del referido texto normativo.

Como figura de planeamiento, el Plan General responde a la necesidad, y obligación legal, de dotar al municipio de Santa Ana la Real de un instrumento que, a la vez que regule y determine su desarrollo urbanístico, actúe como instrumento de control y gestión del mismo.

El Ambito de aplicación territorial del Plan General será la totalidad del término municipal de Santa Ana la Real.

La oportunidad de la formulación viene derivada de dos hechos concretos. En primer lugar y desde un punto de vista formalista y jurídico, nuestro municipio es uno de los pocos en toda Andalucía que no dispone de ninguna figura de planeamiento general para la ordenación de su territorio.

El segundo factor que motiva esta redacción es la inclusión parcial de Santa Ana la Real en un espacio muy potente desde el punto de vista ambiental y turístico, como es el Parque Natural de Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Estos dos factores hacen que se deba estar preparado y se sienten las bases para una óptima regulación de recursos y una correcta utilización del territorio.

Documentación del Plan General de Ordenación Urbanística.

El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa.
- b) Memoria de Ordenación.
- c) Normas Urbanísticas.
- d) Planos de Información y Ordenación.

Los planos responden a las siguientes denominaciones:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Situación. | Información. |
| 2. Estructura general y orgánica del territorio. | Información/
Ordenación. |
| 3. Clasificación y calificación del suelo. | Información/
Ordenación. |
| 4. Núcleo Urbano: Estado Actual. | Información. |
| 5. Núcleo urbano: Propuesta de Ordenación. | Ordenación. |
| 6. Núcleo urbano: Calificación y Gestión. | Ordenación. |
| 7.a. Núcleo urbano: Comunicaciones, espacios libres y equipamientos. | Información. |
| 7.b. Núcleo urbano: Infraestructuras. Abastecimiento y saneamiento. | Información. |
| 7.c. Núcleo urbano: Infraestructuras. Electricidad y alumbrado. | Información. |

Formación y redacción del documento.

La formación del Plan General corresponde al Ayuntamiento. La redacción de estos documentos de planeamiento se realiza desde las Unidades Comarcales de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Huelva, dentro del Convenio Sectorial entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y esta Diputación, para el desarrollo de un programa de apoyo y asistencia técnica a los municipios de la Provincia en materia de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

La redacción de la presente fase se realiza bajo la dirección del arquitecto Claudio Rodríguez Centeno. Para la información y ordenación del medio físico se ha contado con la estimable colaboración de la geógrafa Nuria Ortega García.

MEMORIA DE INFORMACION

EL MEDIO FISICO

AMBITO TERRITORIAL

Encuadre Territorial.

Situado al Norte de la Provincia de Huelva, en el área central de la Sierra Onubense, el municipio de Santa Ana la Real con sus 2.657 has. y a una altitud de 641 m, forma parte del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, uno de los mayores espacios naturales protegidos de

Andalucía desde 1989. Aproximadamente el 75% del territorio municipal queda emplazado dentro de los límites de dicho espacio natural.

El municipio forma parte de la Comarca de la Sierra, dentro de la Provincia de Huelva, limita al Este con Castaño del Robledo y Alájar, al Sur, Oeste y Noroeste con Almonaster la Real y al Norte con Jabugo. Administrativamente pertenece al Partido Judicial de Aracena y junto a otros once municipios conforma la Mancomunidad de Municipios Sierra Occidental.

La población se reparte entre tres asentamientos Santa Ana, cabecera del municipio, La Corte, y La Presa, este último de menor entidad.

El término municipal está atravesado por dos vías de comunicación principales. La primera de ellas surca el municipio de Norte a Sur, pasa a un kilómetro y medio aproximadamente de la cabecera municipal y a pocos metros de La Corte. Se trata de la Carretera Nacional 435, principal eje de comunicación de la sierra con la capital de la provincia hacia el sur y con Extremadura hacia el Norte. La otra vía de comunicación es la Carretera de titularidad Autonómica A-470, la cual atraviesa el municipio de Oeste a Este, pasando por la parte norte del núcleo urbano de Santa Ana y conectándolo con la Nacional por el Oeste. Este eje sirve así mismo de conexión con el vecino municipio de Alájar por el Este.

Por el tercio sur discurre la Carretera Provincial HV-5022, con destino a la Ermita de Santa Eulalia.

En cuanto al relieve, el Norte del término está dominado por la Sierra de Los Palos Altos y las Cumbres de la Serrachuela. Es aquí donde se localizan las mayores cotas altitudinales, con 833 metros sobre el nivel del mar y 761, respectivamente. En la parte central del municipio aparece un pequeño valle donde se localizan los asentamientos urbanos de Santa Ana y La Presa. Al Sur de él la altitud vuelve a aumentar conformando la Sierra de Las Cumbres con una cota máxima de 719 metros, y de nuevo disminuye de forma tortuosa hasta llegar a Los Llanos, una extensión de pequeños valles y colinas de escasa elevación entre los 400 y 500 metros de altitud. En el límite Sur, la Sierra de la Lima termina de configurar la agreste orografía de la demarcación municipal.

Climatológicamente, Santa Ana la Real se encuentra dentro del dominio del clima mediterráneo oceánico. Sin embargo la altitud de la zona y la relativa lejanía de la costa le confieren mayor peso a las precipitaciones y una mayor oscilación térmica diaria e intranual.

La temperatura media anual es de 15,4 °C aunque existen importantes contrastes estacionales, llegando la oscilación térmica a los 15 °C. Los inviernos son frescos, las temperaturas medias rondan los 8,5-9,5 °C, aunque las mínimas en estos meses suelen estar por debajo de los 4-5 °C. Los veranos son cálidos, contando con 24 °C, de temperatura media. julio es el mes mas cálido, seguido de agosto. En estos meses las temperaturas máximas superan los 31 °C.

En cuanto a las precipitaciones cabe decir que nos encontramos con un régimen muy irregular donde alternan periodos lluviosos y años dominados por la sequía. Esta característica, si bien es propia del clima mediterráneo, en los últimos años aparece de forma mas acusada con periodos de sequía mas largos.

La precipitación total anual supera los 1.100 mm. de media, aunque hay años en los que se llega prácticamente a los 2.000 mm. y otros en los que no se alcanzan los 700-800 mm. anuales. Las precipitaciones son, así mismo, irregulares a lo largo del año. Las lluvias se concentran en los meses de otoño e invierno, registrándose los máximos pluviométricos en diciembre y enero, con un segundo máximo en primavera. En verano, por el contrario, las lluvias son prácticamente nulas, limitándose a alguna precipitación de carácter tormentoso en los meses de julio y agosto.

Los vientos dominantes en la zona son, en orden de importancia los de Suroeste, seguidos por los procedentes del

Noreste y en tercer término por los del Noroeste. Los vientos del Suroeste soplan principalmente en las épocas de primavera y verano, mientras que los vientos del Norte son más frecuentes en otoño e invierno. Estos últimos son, además, los vientos más fuertes que soplan a mayor velocidad. La procedencia diferencial de los vientos dominantes coincide con la alternancia estacional de las altas presiones subtropicales y las bajas presiones subpolares.

El origen geológico del roquedo de Santa Ana se remonta a la era Paleozoica, hace más de 500 millones de años.

Este sustrato se vio fuertemente afectado por la orogenia herciniana y posteriormente, durante largos periodos de tiempo por la acción erosiva. Los antiguos materiales fueron rejuvenecidos durante la orogenia alpina y afectados por la erosión de la red de drenaje, dando lugar a la actual topografía abrupta de la zona, organizada en una alternancia en paralelo de vaguadas y sierras alineadas en dirección Noroeste-Sureste.

Los materiales más antiguos son del periodo Cámbrico y ocupan todo el término municipal. Se trata de granitos, sienitas, dioritas y gabros junto a migmatitas, rocas volcánicas ácidas y básicas y rocas calizas. Junto a ellas aparecen intercalaciones de materiales más jóvenes, pizarras del devónico en la parte central del término y pizarras del Carbonífero en la zona sur del mismo.

Las características geológicas generaron suelos Aesqueléticos con un profuso afloramiento de la roca madre a la superficie. Se trata de suelos poco profundos, en los que no se desarrollan los tres horizontes y con bajo contenido de materia orgánica. Son por tanto duros y muy poco fértiles, inadecuados para la agricultura pero con fuerte vocación forestal.

Sólo en el fondo de los valles encontramos suelos algo más desarrollados y fértiles. Es aquí donde se localizan las pequeñas huertas que sirven a los santaneros como actividad complementaria a la ganadería económica familiar.

La red hidrográfica del término forma parte de la cuenca del Río Odiel, adscrita administrativamente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana. La red presenta un gran número de arroyos y barrancos de caudal intermitente y fuerte estiaje, cuyas características se ajustan a la abrupta topografía así como al régimen climático dominante.

Entre esta serie de cauces, orientados de norte a sur, destacan el Arroyo Barranco de Cabra, la Rivera de la Escalada y la más caudalosa Rivera de Santa Ana. Todos ellos son de escasa entidad, ya que se trata de los tramos iniciales de afluentes del Río Odiel.

La vegetación dominante en el término es el bosque mediterráneo de quercineas, aclarado y transformado por el hombre desde tiempo inmemorial hasta conformar el actual paisaje de dehesas. En algunas zonas la vegetación autóctona ha sido sustituida por otras especies foráneas más rentables económicamente. Así, aparecen zonas de castaños, la repoblación más antigua y mejor adaptada al medio. Encontramos también masas de coníferas y áreas dominadas por el eucalipto, la especie más recientemente introducida y peor adaptada al terreno.

La fauna que encontramos hoy día en la zona, al igual que ocurre con la vegetación, es la resultante de la acción del hombre sobre el medio. De este modo la composición y abundancia de las distintas especies han sido condicionadas en parte, por los habitantes de la zona a lo largo del tiempo.

En términos generales se trata de un ámbito con una gran riqueza faunística donde subsisten los representantes típicos del bosque mediterráneo ibérico. Junto a la gran variedad de especies de anfibios, reptiles, pequeñas aves y micromamíferos, encontramos otras de mayor porte, como las aves rapaces y carroñeras, grandes mamíferos como el ciervo o el jabalí y carnívoros entre los que destacan la jineta, el zorro, el turón, el tejón o el gato montés.

Conclusiones de los Recursos Naturales y Culturales. Elementos de interés.

Se trata de una zona con un importante patrimonio natural y paisajístico de gran valor ambiental.

Enumerando los elementos de interés en el territorio, debemos comentar en primer lugar que existen una serie de caminos y vías pecuarias que vertebran todo el término municipal de un alto valor ambiental y paisajístico.

Por otro lado, existen una serie de elementos o espacios de singular atractivo. Como elementos de interés por su valor natural y ambiental debemos señalar tanto el Ruedo Agrícola como dos hitos puntuales en el término: el Risco de Levante, impresionante monolito de 15 metros de altura enclavado en la ribera de Sta. Ana o los conocidos Chorros de Joyarancón, magníficos saltos de agua donde comienza la ribera aludida.

Como elementos destacables dentro del Interés Arquitectónico, cabe destacar la Iglesia Parroquial de Santa Ana, hito dentro de la trama urbana, así como, en menor medida, numerosas fachadas de arquitectura culta de la época barroca. Estos elementos se estudian y se protegen individualmente en Anexo a las Normas Urbanísticas.

De interés arqueológico se localizan tres enclaves dentro del término municipal. Se trata de Cerro Castillejo, el Cortijo Los Azulejos y la Fuente del Oro. Como patrimonio etnológico debemos considerar los abundantes hornos de cal que existen repartidos por el territorio santanero.

Todos estos enclaves deben ser protegidos por la normativa en redacción.

En este apartado, además de los elementos de interés, debemos también destacar los problemas sobre el territorio. En este sentido debemos hacer constar que Santa Ana la Real posee un hábitat natural de gran belleza y con un alto valor paisajístico. Las diferencias microclimáticas entre las vertientes de solana y umbría, el desarrollo diferencial de los suelos según su situación y los efectos de la erosión junto a la acción del hombre con el medio, han dado lugar a la existencia de una gran variedad de espacios de fuerte valor ecológico.

Las dificultades históricas de accesibilidad al ámbito y el escaso desarrollo demográfico y urbanístico han permitido que hayan perdurado esos valores.

Sin embargo, en la actualidad la tendencia al uso del medio natural como lugar de ocio y esparcimiento, junto a la potenciación de tecnología que permite un acceso más rápido al mismo, puede provocar un impacto considerable.

En cuanto a los bordes urbanos, hay que comentar que son potentes, de gran belleza y valor y en general, están aprovechados. En la actualidad padecen una tensión especulativa que el propio Plan deberá regular.

UNIDADES AMBIENTALES

Unidades del Plan de Recursos y Rector del Parque natural:

- Zona de Reserva. Zonas A.

Incluyen aquellos espacios con valores ambientales excepcionales y que exigen el máximo nivel de protección por lo que los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

El conjunto de las zonas A representan el 0,41% (759 ha) de la superficie del Parque Natural.

- Zonas de Regulación Especial. Zonas B.

Incluyen aquellos espacios con un valor ambiental alto que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables que, en muchos

casos, son los responsables de la configuración y garantía de su conservación.

Estas zonas de regulación especial comprenden los siguientes terrenos y ocupan aproximadamente el 87,91% (164.239 ha) de la superficie del Parque Natural:

- Formaciones boscosas de frondosas formadas por especies de encina, alcornoque y quejigo formando masas puras o mixtas, con fracción de cabida cubierta (fcc) mayor del 50%.

- Formaciones boscosas de coníferas, con especies de pino negral, procedentes de repoblación, con fcc mayor del 50%.

- Formaciones de matorral (noble o serial) con arbolado disperso de encina y/o alcornoque, con fcc del arbolado menor del 50%.

- Formaciones de castañar.

- Formaciones de arbolado disperso de coníferas.

- Formaciones de matorral noble sin arbolado.

- Formaciones matorral serial sin arbolado.

- Formaciones adehesadas constituidas por especies de encina y/o alcornoque, en formaciones puras o mixtas.

- Pastizales.

- Repoblaciones recientes de quercíneas.

- Riberas y arroyos del Parque Natural y su vegetación acompañante no incluidas en las zonas de reserva (Zona A).

- Embalses incluidos en el Parque Natural.

Estos espacios se caracterizan por su capacidad para acoger funciones diversas (ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas), posibilitando el aprovechamiento de los recursos naturales de forma compatible con la conservación de los ecosistemas y sus valores paisajísticos.

Con carácter general, la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los usos actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

- Zonas de Regulación Común. Zonas C.

Incluye aquellas áreas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza, que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

En concreto, en estas zonas, que representan el 11,36% (21.222 ha) de la superficie del Parque Natural, se incluyen:

- Cultivos agrícolas. Formados por olivares y cultivos herbáceos.

- Cultivos forestales. Formados por las plantaciones de eucalipto.

- Zonas de usos generales, en las que se incluyen elementos antrópicos, tales como infraestructuras viarias, minas y canteras y edificaciones rurales principalmente.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

Unidades del PEPMF.

Dentro del término municipal de Santa Ana existe un espacio de especial valor ecológico recogido en el plan Especial de Protección del Medio Físico realizado por la Junta de An-

dalucía en 1988. Este ámbito se considera un elemento de interés territorial dentro del municipio:

- CS-5. Sierra del Castaño: Afecta a los municipios de Alájar, Almonaster la Real, Aracena, Castaño del Robledo, Fuenteheridos, Galaroza, Jabugo, Linares de la Sierra, Los Marines, Santa Ana la Real.

Se trata de un macizo montañoso de relieve accidentado con presencia de un gran bosque caducifolio en estado seminatural acompañado de un característico estrato arbustivo y una rica comunidad faunística.

Los usos y aprovechamientos más comunes son los cultivos leñosos en secano o regadío y la ganadería, junto con la creciente utilización recreativa y turística.

La protección de este espacio se justifica por la presencia de un bosque caducifolio bien conservado con una amplia diversidad botánica y paisajística.

La principal problemática del ámbito es la amenaza de las características físico-naturales que lo constituyen provocada por la falta de una ordenación planificadora de las actuaciones a realizar en este espacio.

Además de las Normas Generales de Protección del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental.

Unidades descritas desde el Plan General.

Desde el punto de vista paisajístico no es posible establecer unidades nítidamente delimitadas. A pesar de ello, la diferenciación de estas unidades es posible, a través de la interacción entre los factores determinantes del medio físico y las actuaciones que se implantan en el territorio.

Como consecuencia surgen unidades homogéneas, definidas en base a sus características peculiares que constituyen, a la vez, elementos de homogeneización dentro de cada unidad y de distinción entre ellas. Las unidades no corresponden a usos concretos del suelo, pero cada una de ellas se caracteriza por el dominio claro de ciertas actividades. Por ello, la denominación de las unidades se realiza en base al uso dominante, sin que suponga una correspondencia exacta entre los límites de la unidad y la distribución del uso del suelo.

La distribución actual de los usos del suelo en el término municipal tiene un marcado uso forestal por su extensión territorial, lo que implica que el resto de los usos del suelo queden reducidos en extensión, pero no en importancia.

Se distinguen en el término municipal las siguientes unidades:

- La Zona Sur. Los Llanos: Al sur del término municipal, es una zona de Llanos y pequeñas colinas con altitudes entre 400-500 m donde predomina el matorral con arbolado quercíneo y algunas manchas de eucaliptos. Al sur de esta zona aparecen cotas altitudinales superiores que forman parte de la Sierra de la Lima y donde la densidad arbórea es superior.

- Sierra de las Cumbres: Al norte de los Llanos aparece un terreno de pronunciadas pendientes que llega a tener una altitud de 719 m. En esta zona predomina el matorral con manchas arbóreas de quercíneas con algunas zonas de coníferas de mayor o menor densidad arbórea.

- Entorno de Santa Ana y La Corte: Ambos núcleos se encuentran en un valle central en el que se ha desarrollado un uso agrícola del suelo, aunque también se encuentran manchas de quercíneas en matorrales y pastizales.

- Sierra de los Palos Altos y Las Cumbres de Serrachuela: Al norte del municipio se localizan las mayores cotas altitudinales, llegando a los 833 m. El uso del suelo en esta zona es más heterogéneo que en las anteriores predominando el matorral y el pastizal con arbolado, donde nos encontramos

zonas de quercíneas, coníferas, olivares y otras plantaciones de especies frondosas.

LA BASE ECONOMICA Y DEMOGRAFICA

Diagnóstico de la situación actual.

Santa Ana la Real ha conocido una fuerte regresión demográfica en el último siglo llevándole a perder cerca de la mitad de la población desde 1900. Este proceso se aceleró a partir de los años 60 por efecto del éxodo rural, en directa relación con el proceso de crisis de las economías tradicionales. La regresión demográfica ha desencadenado un proceso de agotamiento poblacional.

El sistema de producción se asienta fundamentalmente en una actividad agraria en crisis que se sostiene gracias a las ayudas y subsidios públicos. El sector industrial es prácticamente inexistente y el sector servicios es muy exiguo y poco especializado. En los últimos años han aparecido pequeñas iniciativas privadas basadas en el turismo rural, que sufren la estacionalidad del mismo y no generan grandes ingresos, ni afectan a muchos vecinos.

Proyecciones de Población.

La previsión de población futura para el municipio de Santa Ana la Real se ha llevado a cabo tomando como referencia las tasas medias de natalidad y mortalidad de los últimos seis años, así como las tasas medias de migración dadas para el mismo periodo dando como dato el índice de crecimiento anual:

$$\text{Índice de crecimiento anual} = -1.21$$

Dichas tasas se mantienen constantes en la previsión de la población para los años 2001, 2006 y 2011.

Sobre estos datos se ha establecido un índice de crecimiento, calculado mediante la siguiente fórmula:

$$r = Cv \pm Sm$$

Siendo:

r = Índice de crecimiento.

Cv = Crecimiento vegetativo.

Sm = Saldo migratorio.

Los cálculos de población futura para los próximos años han sido realizados en función de la fórmula que se detalla bajo estas líneas, sobre la base de la población municipal registrada para 1996 según el censo de población.

$$PF = PI (1+R)^t$$

Siendo:

PF = Población final.

PI = Población inicial.

R = Índice de crecimiento.

t = Tiempo (años).

El resultado de los cálculos efectuados es la estimación de los totales poblacionales para el municipio de Santa Ana la Real para los próximos años.

Año	1995	2001	2006	2011
Habitantes	495	489	483	477

Según las previsiones realizadas, observamos un descenso moderado pero constante de la población de Santa Ana la Real en los próximos nueve años. Este decrecimiento se explica por la existencia de unas tasas de natalidad muy bajas

frente a unas tasas de mortalidad bastante altas, con relación a las medias andaluza y española.

Debemos tener en cuenta, sin embargo que la ralentización del ritmo de decrecimiento poblacional, no significa una regeneración del modelo demográfico existente, sino una prolongación del mismo. Precisamente la conjunción de estos factores da como resultado una prolongación envejecida donde existe un volumen bastante bajo de población joven frente a un porcentaje superior al 30% de habitantes con más de 65 años.

Esto hace suponer que en los próximos años se mantendrán la baja natalidad y la elevada mortalidad, la cual producirá un aumento del índice de envejecimiento y consecuentemente la pérdida de efectivos demográficos. El cambio de tendencia sólo será posible frenando sustancialmente la emigración e incluso atrayendo a nueva población joven. Esto pasa por poner en marcha políticas de dinamización económica que aumenten la oferta de empleo para dicha población.

EL MEDIO URBANO Y SU ENTORNO

El núcleo poblacional.

El núcleo urbano de Santa Ana la Real se concentra en un asentamiento localizado en la zona central del término municipal.

Estructura Urbana.

El acceso al núcleo urbano se realiza desde la H-521, tomando desde ésta la Calle San Bartolomé hasta llegar a las inmediaciones de la Plaza de España.

La continuación de la carretera autonómica se realiza como travesía urbana. La llamada Calle Gómez Planas es uno de los elementos más fuertes de la estructura del núcleo, con excelentes vistas en su primer tramo.

El elemento urbano de mayor importancia en la localidad de Santa Ana la Real, e hito desde el que se desarrolla gran parte del entramado urbano es la citada Plaza de España. Este espacio, de forma trapezoidal, está adosado a la Iglesia Parroquial y da frente a él la Casa Consistorial de la localidad.

Desde este centro se distribuye la trama viaria, en forma de estrella. La primera de ellas hacia el NO la Calle Nueva, la segunda en el sentido de las agujas del reloj la Calle Fuentes, hacia el NE, la tercera la Calle Corralete y la cuarta formada por un conjunto de dos viarios, uno la Calle Huelva y otra la Calle Andalucía, que se dirigen hacia el Sur y Sureste respectivamente.

La posición excéntrica de este núcleo central se muestra de forma manifiesta en la documentación gráfica que se presenta. Esta posición viene motivada por la topografía desfavorable que hacia el Sur presenta la localidad, en la que aparece una vaguada siguiendo la línea definida por la Calle Prado, camino de unión con la aldea de La Corte.

Hacia el Norte se produce el desarrollo más importante, teniendo como elementos estructurantes el sistema de calles formadas por Domínguez, Antonio Díaz, Martín Vázquez y Vínculo que, en un tramado más o menos ortogonal estructuran el resto del núcleo urbano.

Como elemento distorsionante aparece la Calle Gómez Planas, formalizando la travesía de la H-5210. Esta travesía no está tratada en absoluto, se han generado vacíos que se han ido rellenando con equipamientos de diversa índole, pero sin una conexión y relación entre ellos.

Como ya hemos comentado, aparecen dos núcleos fuera del central. Por un lado, uno de escasas dimensiones situado cerca de la vía que va desde la localidad a Aracena, el otro de mayores dimensiones se localiza lejos del núcleo principal, aldea de la localidad con la denominación de La Corte de Santa Ana.

El primero de ellos, La Presa, lo conforma como hemos comentado, un conjunto de 16 viviendas que se sitúan aproxi-

madamente a unos 500 metros al Este del núcleo de Santa Ana. Este núcleo se formaliza como un conglomerado urbano de escasa entidad.

El segundo, La Corte de Santa Ana, tiene una mayor importancia, derivada por un lado por el hecho de ser un núcleo urbano con una cierta entidad y por otro de la situación tan autónoma que tiene respecto del núcleo principal.

En la documentación gráfica se ha señalado la situación de esta Aldea, cuyas características esenciales son la dispersidad del conjunto edificado y la ausencia de una estructura definidora de conjunto urbano, ya que se presenta como un sistema de edificios localizados, esencialmente en dos núcleos con una mínima estructura urbana, articulados entre sí mediante un sistema viario poco definido.

La localización de esta aldea, en una especie de meseta, cercana a la nacional 435 de San Juan de Puerto - Mérida, posibilita su accesibilidad desde la citada vía. La cercanía con la carretera ha provocado una cierta especulación urbanística, materializada en la promoción de edificación, promoción que no ha culminado con éxito.

Usos del Suelo.

Al igual que la mayoría de los Municipios de este tamaño y estas latitudes, el núcleo de Santa Ana la Real mantiene el Uso Global Residencial en la totalidad de su ámbito, existiendo, tan sólo distinciones específicas a nivel de parcela y afectantes, en algunos casos a partes de la edificación.

No existen por tanto áreas diferenciadas a nivel global, salvo la concentración dotacional que se ha producido en el vacío generado por las últimas edificaciones de la Calle Domínguez y la Calle Gómez Plana, carretera H-5210 hacia Aracena. La localización en esta zona de los Colegios y la realización de un área deportiva, un parque y una nave con uso de almacén, la han configurado como un área dotacional. La distinta escala de los elementos que componen el parcelario tradicional y las nuevas actuaciones provoca que, si no se articula una transición entre los ámbitos citados, el resultado sea una imagen desconexa y fragmentada de la villa.

A nivel parcelario se sitúan los usos diferenciados del residencial, localizando los edificios públicos, institucionales, dotaciones privadas y comerciales, amén de algunos talleres artesanales, concentrados éstos en la Calle del Vínculo y asociados siempre a parcelas en predominio del uso residencial.

Parcelación y Morfología Urbana.

Hemos señalado anteriormente que la estructura urbana de la localidad da como resultado un parcelario muy uniforme, de dimensiones muy similares en las manzanas más consolidadas del casco actual, y, como casi siempre de mayores dimensiones en las situadas en las de los bordes.

Las manzanas se pueden definir como centrales o periféricas según el tipo de parcelación que sobre ellas se establece. En la primera, la parcela tiene generalmente un solo lado que limita con propiedad pública, calle o plaza, siendo los restantes lados límites con propiedades particulares, es decir, otras parcelas. La manzana periférica, por otra parte, agrupa las parcelas que generalmente tiene un lado límite con propiedad pública y el opuesto con propiedad privada de tipo no urbano.

Dentro de la variedad en la parcelación presente en Santa Ana la Real y que es frecuente en otros municipios serranos, podemos hacer una distribución a grandes rasgos entre las parcelas incluidas en las manzanas originarias de los núcleos de la localidad y las incluidas en manzanas de transición entre éstos.

Manzanas originarias (Referencias Catastrales n1 03347 y 04344).

Parcelación irregular y compacta.
Ocupación de parcela superior al 80%.

Edificabilidad superior a 1 m²/m².
Frente de fachada entre 5 a 10 m.
Fondo de parcela variable.

Manzanas de transición (Resto de manzanas).

Parcelación más regular.
Ocupación de parcela inferior al 75%.
Edificabilidad menor a 1 m²/m².
Frente de fachada variable, llegando hasta 20 m.
Fondo de parcela mayores.

En general, las dimensiones de las manzanas son muy elevadas, si las comparamos con otras localidades provenientes de la época medieval (caso de la vecina Alájar).

La edificabilidad de las parcelas en su conjunto es baja, lógicamente, ya que las dimensiones de las parcelas son elevadas para un programa familiar más o menos estándar. Asimismo la ocupación es muy escasa salvo en la manzana más central, la 03347 en la que se alcanzan edificabilidades y ocupaciones con valores superiores.

Las características del núcleo principal no son similares a las de la Aldea de La Corte; la parcelación en esta aldea es mucho más menuda, existiendo grandes cercados que mantienen aún su carácter agrícola.

Otras manzanas tienen más carácter de agrupación individualizada de parcelas, definiendo un núcleo en absoluto estructurado con las pautas de definición de espacio público que existen en el ámbito que analizamos.

La Edificación. Tipologías.

Como se ha comentado anteriormente, el grueso de la edificación se destina a viviendas. Así, en este punto se comentarán todas las determinaciones derivadas del estudio de las mismas.

Santa Ana la Real no presenta unas características diferentes a las del resto de los núcleos serranos respecto de las tipologías edificatorias. La única distinción, esencial por otra parte es la existencia de un caserío más reciente y uniforme, derivado del hecho de que se asienta sobre un parcelario menos alterado que el de otras localidades.

La edificación entre medianeras, por otro lado propia de las localidades serranas, se caracteriza por un tratamiento de fachadas plano, ajustado a la alineación viana, sin existir antejardines o patios delanteros.

La definición de una fachada continua delimitadora del espacio público es una de las características esenciales del sistema urbano de estas localidades; tan sólo el diferente tratamiento de las fachadas y sus características más esenciales nos denotan el Uso al que se destina el edificio principal.

La edificación se organiza y construye a base de «naves», generalmente paralelas a fachada, delimitadas por muros de carga y con un oportuno paso, generalmente centrado, que a modo de eje recorre toda la vivienda y distribuye estancias a ambos lados. Normalmente, al final de esta concatenación de naves se localiza la cocina, estar y aseo; estos elementos dan al patio de parcela. Este elemento, con dimensiones variables, constituye uno de los lugares referentes de las viviendas. Referentes y diferenciadores, ya que la existencia o no de un espacio vacío anexo a la vivienda de un cierto rango marca en gran medida la utilización de la parcela.

Normalmente, al final se localiza la cocina, estar y aseo, dando al patio de parcela que, con dimensiones variables es otra de las estancias de la vivienda por el uso que del mismo se realiza, sobre todo en los períodos estivales.

Un acceso a las plantas superiores se realiza desde el interior del edificio; normalmente éstas son el doblado, espacio localizado entre la cubierta y el entarimado del techo de la planta baja, y cuya finalidad esencial es la de servir de almacén de la vivienda, tanto de productos agrícolas de consumo diario (fru-

tas, patatas, etc), como de útiles, materiales y enseres que, dentro de la economía de estas localidades, son conservados independientemente de su estado y posibilidades de uso.

En algunos casos, especialmente en aquellas parcelas cuyas dimensiones no permiten un desarrollo normal de vivienda, se produce una ocupación de la segunda planta con uso residencial, aportando un tratamiento de huecos variados y, apareciendo en algunos casos, las Asolanas, terrazas cubiertas de dimensiones amplias que, orientadas al Este o al Sur mantienen un nivel de soleamiento elevado.

La altura de la edificación oscila entre los 4 y los 7,50 m., aunque algún nuevo edificio se eleva por encima de esta altura, provocando la consiguiente alteración estética. Un plano de la altura referida a plantas se adjunta en este punto de la memoria.

En cuanto a materiales, la edificación tradicional utiliza los elementos que más a mano tiene y que conoce su manera de trabajarlos. Así, los elementos estructurales verticales son muros de piedra o tapial. Los elementos horizontales son entarimados de madera y la cubierta se estructura mediante rollizos de madera sobre el que se dispone un entablillado y sobre ésta la teja.

Paulatinamente y por problemas de estabilidad y durabilidad, los entramados de madera se van cambiando por elementos con una vida media inferior, como es el caso de viguetas y bovedillas de hormigón.

El estado de conservación del parque edificado en apariencia es bueno. Exteriormente, el aspecto es cuidado y de singular belleza, aunque aparecen algunos elementos distorsionantes, como excesiva altura en alguna nueva construcción o uso de materiales no tradicionales.

Analizando la edad de la construcción, deducimos que la imagen exterior cuidada poco se corresponderá con el estado interior de la vivienda. Esta conclusión se avala también por el escaso número de actuaciones acogidas a programas de rehabilitación de viviendas promovidos por las distintas Administraciones.

Equipamientos.

Santa Ana la Real dispone de una serie de equipamientos para el disfrute de la población. Estos elementos dotacionales se relacionan a continuación.

En cuanto a Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP) cabe citar la comentada Plaza de España como elemento y espacio público de mayor importancia en cuanto a relación con la localidad.

Existe un parque anexo a la travesía, de una dimensión considerable, que está recién terminada su construcción. Este último espacio libre comentado relaciona los dos edificios docentes que posee la localidad. Para este uso, la superficie de parcela es de 1.612 m² y la docencia se estructura mediante tres unidades que imparten enseñanza infantil, primaria y secundaria.

Como equipamiento docente, la localidad cuenta con un edificio cercano a la travesía, donde se imparte educación infantil, primaria y secundaria, con una superficie de solar de 1.610 m² y construida de 660. El centro está pendiente de una próxima ampliación.

En cuanto a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), empezaremos comentando el equipamiento deportivo. Para esta actividad se dispone de una pista polideportiva anexo al colegio, de aproximadamente 1.522 m². El equipamiento en cuestión es una pista multiusos para practicar baloncesto, balonmano, tenis y otros deportes que puedan ejercerse en una pista de estas características.

Como edificios destinados a dotaciones sociales, el núcleo de Santa Ana disfruta de Consultorio Sanitario local, localizado en un edificio alineado a la Calle Gómez Planas de 110 m² construidos. La localidad también dispone de farmacia, de reciente implantación. Como edificaciones destinadas a servicios asistenciales y administrativos, se disfruta además del edificio del

Ayuntamiento, de una serie de locales y viviendas de propiedad municipal. Cabe destacar en este apartado, un edificio de propiedad municipal cercano al parque donde se realizan las actividades sociales más relevantes de la localidad.

La Iglesia Parroquial, que ocupa una zona anexa a la Plaza de España, cubre los servicios religiosos, y también se dispone de cementerio, localizado en la continuación de la Calle Martín Vázquez.

El equipamiento comercial se limita a algún establecimiento que ocupa siempre sólo parte de la edificación, y su servicio es de ocupación o derivados.

Los edificios destinados a equipamiento en la aldea de La Corte se circunscriben, dejando aparte un cementerio propio de la aldea, a una manzana. Se localizan edificios destinados a consultorio local, almacén, guardería infantil y viviendas.

Tanto en un asentamiento como en otro, el espacio destinado a aparcamientos, a fecha de hoy, ni existe lugar concreto ni es necesario.

Viaro y Espacios Públicos.

Como ya se ha comentado anteriormente, la estructura urbana de Santa Ana la Real viene marcada por un viario en forma de estrella cuyo origen es la Plaza de España. Esta plaza se consolida como auténtico hito y es origen del trazado «primario». Las calles son en su mayoría estrechas, con acera exigua, pero con un pavimento, empedrado en general, muy cuidado en casi todas las calles.

El otro espacio libre es el denominado «Parque», situado junto a la travesía de la H-521. Este espacio es de pavimento duro y resuelve la diferencia de nivel respecto a los espacios contiguos a base de desniveles articulados en el interior de ese espacio.

En los planos anexos se refleja la situación, características y estado de conservación de las vías y los espacios públicos referidos.

En el núcleo de La Corte de Santa Ana, el viario es irregular, de alineaciones marcadas por la arbitrariedad de un trazado residual, sometida a la edificación existente. La pavimentación es en su mayoría de hormigón, aunque hay algún tramo empedrado y algún otro sin pavimentar siquiera.

En cuanto a espacios públicos, existe una placita de cierto interés, cercana a una pequeña iglesia, localizada en la zona central de la aldea.

En los planos anexos se refleja la situación, características y estado de conservación de las vías y los espacios públicos referidos.

Elementos de Interés Urbano.

El núcleo urbano de Santa Ana la Real no está declarado ni incoado como Conjunto Histórico-Artístico, lo cual no supone que dentro del mismo existan elementos y espacios de verdadero interés arquitectónico.

En primer lugar aparece la Iglesia Parroquial, situada en un edificio exento en la Plaza de España, cuya construcción puede datarse de la mitad del Siglo XVIII, en la época dorada de la Arquitectura Religiosa Onubense.

Realizada en ladrillo visto, su estado de conservación es regular. Sobresale la factura de la torre, con un solo cuerpo de campanas, rematado con un pináculo octogonal recubierto de cerámica vidriada.

Existen otros edificios de interés. Entre ellos destaca el conjunto fuente-lavadero, la Iglesia de La Corte y varias fachadas dentro del núcleo urbano de Santa Ana la Real de singular belleza.

Servicios Urbanos. Infraestructuras.

Abastecimiento de agua potable:

El abastecimiento de agua potable al municipio de Santa Ana la Real se realiza desde la Cuenca Hidrográfica del

Odiel, pero desde dos subcuencas. El abastecimiento al núcleo principal se hace desde la Subcuenca de la Ribera de Santa Eulalia, mientras que al núcleo de La Corte, el servicio viene desde la Subcuenca Hidrográfica de la Ribera de la Escalada.

Tanto al núcleo de Santa Ana como a La Corte se les abastece mediante captación subterránea al Norte de los asentamientos citados. Ese agua se lleva a un depósito acumulador con capacidad de 125 m³. Desde ahí se lanza conducción de \varnothing 80 mm. de fibrocemento, que se desdobra para dar servicio al asentamiento de La Presa.

La red del núcleo principal, en forma de estrella, está formada por conductos tanto de fibrocemento como de polietileno. En fechas recientes se han producido una serie de mejoras y modificaciones.

Para el abastecimiento de La Corte, se dispone de captación subterránea próxima a la aldea y depósito acumulador también autónomo, de capacidad 70 m³. Desde ahí y mediante tubería de fibrocemento se llega a la entrada de la aldea desde donde se origina una malla que se adapta al trazado urbano para dar servicio. Toda esta red mallada es relativamente reciente ya que su instalación fue en 1984.

Red de alcantarillado:

El vertido de fecales y pluviales se deposita en dos puntos. Una parte del núcleo urbano de Santa Ana la Real y la aldea de La Presa vierten al arroyo de Las Llanas. Estos vertidos se depuran previamente mediante estación que a tal efecto hace poco ha entrado en funcionamiento.

La aldea de La Corte y parte del núcleo principal vierten al arroyo Cagancha, al suroeste de la aldea citada

Red de alumbrado público:

Desde un transformador de 160 Kva. se suministra por red aérea la energía eléctrica a la localidad de Santa Ana.

Santa Ana la Real posee alumbrado público automático. La red consta de 68 puntos de luz y la potencia instalada es de 10 kw. La aldea cercana de La Presa cuenta con 9 puntos de luz y una potencia de 2 kw. La Corte recibe electricidad transformada desde estación enclavada en el mismo asentamiento. En este asentamiento, el alumbrado público se realiza mediante 47 puntos de luz que requieren una potencia de 7 kw.

La calidad del servicio en su conjunto se puede calificar de regular.

Vertido de residuos sólidos:

El volumen anual de retirada de residuos sólidos del conjunto poblacional es de 128,38 toneladas.

El vertido se gestiona a través de la Mancomunidad. La recogida se realiza los días alternos y el punto de vertido es el depósito comarcal situado en Cumbres de San Bartolomé.

Al noreste del término municipal y junto a la CN-435, existe una escombrera controlada por el Ayuntamiento para el vertido de materiales de desecho no orgánicos.

Entorno Urbano.

El entorno de los tres asentamientos urbanos posee características similares y muy comunes a la mayoría de los núcleos serranos. En las inmediaciones de estos asentamientos siempre hay lugar para terrenos de labor, cauces de aguas que fertilizan estos terrenos, caminos de singular belleza que relacionan el conjunto edificado con el territorio o terrenos elevados que marcan inmejorables vistas.

Dentro de este común telón de fondo de los asentamientos serranos de la zona, debemos destacar de manera singular el caso de Santa Ana la Real, que está literalmente rodeada

por elevaciones de terreno que marcan un espacio de borde tan bello como difícil de colonizar o adecuar para los futuros crecimientos.

Los elementos de borde específicos, en los tres asentamientos, son también los propios de las localidades rurales, en los que se establece un contacto directo entre territorio y medio urbano a través de los patios, corrales y edificaciones auxiliares a la vivienda.

La formalización de esta relación es la tapia, la valla, la propia edificación auxiliar, o también como se da en algunos puntos de estos asentamientos, la consolidación de una calleja de servicio a esas traseras de las viviendas.

En la zona de travesía de la carretera H-521 a su paso por el núcleo principal, se observa un cierto tratamiento de fachadas, sobre todo en las edificaciones primeras, al oeste del núcleo.

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS

Antecedentes de planeamiento.

La localidad de Santa Ana la Real no cuenta en la actualidad con ninguna figura de planeamiento de ámbito municipal.

Por tanto, y con carácter director, existen aprobadas por Orden de 25 de junio de 1985 las Normas Subsidiarias Municipales y Complementarias en el Suelo No Urbanizable de la provincia de Huelva, publicadas en el BOJA de 20 de agosto de 1985. Estas Normas tienen el carácter de obligado cumplimiento en este municipio por carecer de planeamiento municipal.

Las Normas Subsidiarias Provinciales mantienen una notable preocupación por el mantenimiento de los caracteres propios de cada municipio, tanto a nivel arquitectónico, como del uso y ocupación del suelo, de la urbanización y el mobiliario urbano, etc. Esta preocupación se traduce en un tratamiento pormenorizado del hecho concreto en sí, formalizándose en unos conceptos y unas ordenanzas.

También hay que reseñar que con carácter supramunicipal, la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), establece la necesidad de elaborar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía como marco de referencia general para las actividades de planificación con incidencia territorial, así como para la acción pública en general. El Consejo de Gobierno, por Decreto 83/1995, de 28 de marzo, acordó formular el POTA, y como primera fase del proceso de redacción la elaboración de un Documento de Bases y Estrategias que se aprueba en el Decreto 103/1999 de 4 de mayo. En la redacción del Plan General de Santa Ana la Real, se han tenido en cuenta las previsiones y determinaciones de este documento, el diagnóstico de las oportunidades y problemas regionales, los objetivos específicos que se deben conseguir y las estrategias que deben orientar las propuestas.

Legislación sectorial vigente.

Como otras afecciones urbanísticas, podemos fijar toda la legislación sectorial a la que deben adaptarse las prescripciones establecidas en esta norma. De forma genérica, debemos concretar que al municipio le afecta la legislación sectorial vigente en materia de Grandes Infraestructuras (Carreteras y Telecomunicaciones), Cuenca Hidrográfica, Montes, Medio Ambiente y Patrimonio Artístico.

De manera más específica y por estar incluido parcialmente Santa Ana la Real en el Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, según establece la Ley 2/1989 de 18 de julio de la Comunidad Autónoma Andaluza, le afecta el Decreto 210/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural. Las formulaciones del Planeamiento Urbanístico que se lleven a cabo tendrán como

límite lo dispuesto en este instrumento ambiental, y como cauce las directrices que éste establezca.

Otra normativa específica de carácter provincial que afecta a este municipio es la deducida de la aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Huelva, aprobado por Orden de Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 7 de junio de 1986, en aquellos aspectos no regulados en los planes de desarrollo del Parque Natural.

Son de aplicación directa las Normas Generales de Protección del Medio Físico en todos los municipios de Huelva que carecen del Plan General o de Normas Subsidiarias en vigor. Además, al espacio catalogado y denominado «Sierra del Castaño», parcialmente contenido dentro del término municipal de Santa Ana la Real, le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (art. 38).

MEMORIA DE ORDENACION

LINEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECIFICAS

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Objetivos Generales.

La ordenación del municipio de Santa Ana la Real debe basarse en una serie de propuestas que entiendan el territorio como un todo, como un conjunto en el que los factores se interrelacionan y potencian entre sí, con el objetivo prioritario del desarrollo integral y sostenible como base de todas las determinaciones.

Este desarrollo integral buscado debe basarse en el aprovechamiento de los recursos endógenos y el entendimiento de Santa Ana la Real como un municipio integrante de un sistema de asentamientos rurales con marcada vocación agropecuaria y forestal. Junto a la premisa de conservación-consolidación de ese modelo es necesario potenciar recursos propios y específicos de esta zona concreta y que se vislumbren como aglutinadores de generar actividad económica floreciente; sin duda nos referimos al turismo rural. Actuaciones que potencien estas actividades son necesarias, pero también es primordial entenderlas desde la gestión sostenible de los valores ambientales. Teniendo en cuenta que el patrimonio natural, cultural e histórico-artístico del ámbito es uno de sus principales atractivos de cara al futuro, el desarrollo buscado se fundamenta también en el mantenimiento de esos valores.

Cabe comentar con respecto al punto desarrollado en el párrafo anterior, que un documento de planeamiento territorial como éste puede ser una herramienta potente para la consolidación de una estrategia de desarrollo, pero que sólo es eso, una herramienta. Para la consecución de esa idea del crecimiento sostenible y compatible se nos antoja indispensable la integración y articulación del municipio serrano en una estrategia territorial más amplia, donde la cooperación con otros pueblos palié la limitación y escasez de los recursos municipales.

Objetivos Territoriales.

En primer lugar, el desarrollo económico de la zona debería basarse en el aprovechamiento de los recursos propios. Estos se apuntan como nuevas potencialidades para el futuro de la economía del área, frente a la crisis de los sectores tradicionales.

Por otra parte, ese desarrollo debe ser compatible con los valores ambientales de la zona a través de la gestión sostenible de los recursos. Teniendo en cuenta que el patrimonio natural e histórico del ámbito es uno de sus principales atractivos de cara al futuro, su desarrollo económico

no puede plantearse en contra del mantenimiento de estos valores.

En otro orden, se propone el mantenimiento del modelo territorial del municipio apoyado en la complementación y especialización de los dos principales núcleos de población del municipio.

Teniendo en cuenta estas premisas, las actuaciones a llevar a cabo en el ámbito territorial de Santa Ana tenderán a:

- La revalorización de la dehesa, introduciendo las mejoras oportunas para su revitalización y evitando la progresiva deforestación y la ocupación del suelo por especies regresivas de matorral o por especies arbóreas exóticas de rápido crecimiento.
- La recuperación de construcciones tradicionales ubicadas en Suelo No Urbanizable dedicadas a viviendas, actividades preindustriales (antiguos hornos de cal) o a la actividad agraria propiamente dicha (chozos, zahurdas, portillos de piedra...)
- Evitar el impacto visual de las nuevas construcciones e integrarlas en el paisaje.
- La delimitación y conservación de las vías pecuarias y los caminos rurales.
- Puesta en valor de los elementos de interés tanto natural como etnológico dentro del territorio.
- Dinamización de la economía del término potenciando el esquelético sector secundario y terciario.
- Mejora del nivel de servicios ofrecidos a la población mediante fórmulas de cooperación municipal. Esto pasa por olvidar el individualismo serrano en favor de estrategias comunes y por dotar a los organismos supramunicipales de los medios necesarios para llevar a cabo dichas estrategias.

Como determinaciones específicas, el Plan General deberá:

- Calificar el Suelo No Urbanizable y definir sus distintos usos.
- Establecer medidas de protección sobre determinados espacios, objeto de especial protección por sus características ambientales, paisajísticas, por su interés arqueológico o etnográfico o por estar sujetos a la legislación sectorial vigente.
- Actuaciones de conservación y potenciación del patrimonio, tanto natural como arqueológico o etnológico.
- Actuaciones sobre los caminos rurales, en especial la apertura y señalización del camino que lleva al Risco de Levante.
- Fijar normas que impidan la formación de núcleos de población en el Suelo No Urbanizable.
- Recuperar espacios naturales degradados.

Objetivos en el núcleo y su entorno.

Las medidas a tomar en relación al espacio entre el límite urbano y el resto del territorio serán comunes en los tres asentamientos poblacionales. Estas determinaciones se pueden considerar en los siguientes puntos:

- Protección del paisaje circundante, en especial los espacios considerados como terrenos de labor y los lugares que presentan mayor altura. Los primeros son lugares que definen una realidad marcada por la intervención entre medio físico y espacio urbano. Los segundos actúan tanto como telón de fondo de los asentamientos edificados así como de atalayas y miradores de esos lugares. Tanto unos como otros necesitan medidas de protección.
- Preservación y adecuada potenciación de los elementos que estructuran ese territorio. Por un lado, los caminos con todos los elementos que lo definen, es decir, su trazado, pavi-

mentos, cercas de piedra y edificaciones anexas. Por otro, los barrancos y sus espacios adyacentes.

- Actuación sobre los espacios públicos que sirven de transición entre el casco urbano y su entorno.

Como medidas genéricas y comunes a los tres asentamientos urbanos, debemos destacar:

- Conservación y mejora de la estructura urbana actual. En este punto hacemos referencia a la preservación y potenciación tanto del viario como de la estructura de la edificación tradicional, haciendo posible que las futuras actuaciones sepan adecuar lo propuesto, tanto a nivel de edificación como de los espacios urbanos, con la estructura urbana existente.

Con esto queremos decir que la futura edificación mantendrá similitudes en escala, forma y densidad manteniéndose en cada caso el modelo urbano heredado, sustancialmente distinto, en los casos de Santa Ana y la Presa con respecto a La Corte, siendo este último, modelo urbano de carácter más disperso.

- Controlar la edificación en cuanto a tipologías distintas a la tradicional y que alteran el paisaje y la compacidad de los lugares, en especial la aparición de viviendas unifamiliares exentas en el entorno urbano, como ya está ocurriendo, las naves almacén o la repetición de edificios en serie.

Desde este mismo posicionamiento, es necesario fomentar la utilización de materiales y técnicas constructivas tradicionales, así como la potenciación de la rehabilitación de las viviendas desocupadas frente a las actuaciones, en la medida de lo posible, de nueva planta.

Ya describiendo los espacios concretos que en la localidad de Santa Ana la Real necesitan actuación son:

- Travesía de la H-521 y espacios adyacentes. En especial se debe actuar y articular todo el espacio entre la travesía y los dos márgenes edificados. Dentro de este espacio, se debe poner especial énfasis en la zona del parque, articulando este lugar y haciéndolo más atractivo para potenciar su uso.

- Entrada al núcleo urbano. La Calle san Bartolomé muestra en sus primeros tramos una imagen de espacio inacabado y falta de tratamiento. Será necesaria una actuación que potencie y mejore la entrada a la localidad.

- Actuación sobre los vacíos de la trama urbana, receptores de las necesidades en materia de vivienda y equipamiento de las que adolece el municipio.

- Actuación sobre las calles que dan paso a los caminos, es decir, la Calle El Prado, Constitución y Martín Vázquez, por un lado, controlando la edificación ya que es donde se están produciendo las actuales y mayores intervenciones, y por otro, llevando a cabo proyectos de urbanización sobre los espacios públicos.

- Intervención en la Plaza de España, haciendo posible la conjunción entre un espacio que sirve a la articulación del sistema viario y aparcamientos, para que a su vez se muestre atractivo como lugar de relaciones vecinales.

En cuanto a las actuaciones específicas en La Corte:

- En general y debido a la estructura tortuosa del espacio público, se propone la rectificación de numerosas alineaciones.

- Actuación sobre los vacíos de la trama urbana con tipologías edificatorias que respondan, en cada caso concreto, a las necesidades de consolidación y mantenimiento del modelo existente.

- Cualificación de los espacios urbanos que acogen las actividades de ocio y reunión al aire libre de los vecinos.

CRITERIOS DE ORDENACION

Este documento se constituirá desde el momento de su aprobación definitiva en la base legal para la planificación integral del término municipal de Santa Ana la Real.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real, de acuerdo con el art. 10 de la LOUA, se basará en una serie de determinaciones de carácter estructural y otras de tipo pormenorizado. Así, se hace necesario, entre otros factores, para establecer el futuro régimen de innovaciones, definir claramente las determinaciones de carácter estructural para el municipio de Los Marines, que serán:

- Las relacionadas con la clasificación del suelo y sus categorías.

- Las relativas al suelo no urbanizable de Especial Protección.

- Las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.

- Las regulaciones de los elementos calificados como sistemas generales.

- Determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano.

- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Las determinaciones encaminadas a la protección de los espacios de interés plasmados en el Inventario de Elementos Protegidos.

- El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

En otro orden de cosas, la concesión de licencia municipal de obras tenderá a ser un acto de consolidación de derechos adquiridos, que el ayuntamiento deberá poner en práctica ineludiblemente, previa la ejecución de cualquier tipo de obra, ya que es el único instrumento eficaz para el control del planeamiento. Será labor municipal la concienciación ciudadana al respecto, y obligación la labor de denuncia y sanción de actos ilegales contrarios al planeamiento democráticamente aprobado.

Uno de los documentos esenciales del Planeamiento General son las Normas Urbanísticas. El plan procura la máxima economía normativa posible, fácilmente comprensible y que no ocasione problemas de interpretación que se traduzcan en problemas de gestión. Asimismo, se establece una determinada Terminología de Conceptos, de forma que exista un lenguaje común previo, que posibilite el entendimiento entre la administración y el administrado.

LA CLASIFICACION DE SUELO

La necesidad de adecuar la oferta de suelo a la previsión de la demanda que se evalúe, fuerza a la reconsideración de las magnitudes otorgadas a las diversas clases de suelo, por lo que, teniendo en cuenta la inexistencia de demandas derivadas del crecimiento demográfico, podría entenderse que el crecimiento de la localidad debiera ser inexistente.

La realidad nos obliga a definir áreas que alberguen cierto crecimiento de población y sean sustento de posibles actividades, derivadas de la necesidad de:

- La existencia de nuevos demandantes de vivienda, bien sean como primera o como segunda residencia.

- Entender que la incorporación al mercado inmobiliario de las edificaciones residenciales vacías, abandonadas o en

ruinas, presenta una serie de dificultades jurídicas, que desde el planeamiento son insalvables.

Estas zonas de uso residencial tendrán también el cometido de completar y consolidar la trama urbana actual, ofertando dentro de las edificaciones de nueva planta una adecuada proporción de viviendas de promoción municipal.

Suelo urbano.

El suelo urbano se clasificará siguiendo el criterio reglado por la Ley. Tenderá a la colmatación de la trama actual y de los vacíos urbanos existentes, atendiendo a las previsiones analizadas. Las actuaciones en la estructura urbana tenderán a esponjar los bordes urbanos, dando así espacio a la consolidación de ciertas actuaciones, entre ellas, la reserva de viviendas de protección oficial.

Para ello se actuará de manera asistemática en aquellas zonas de suelo urbano consolidado, eludiendo, en la medida de lo posible, la delimitación de unidades de ejecución que necesiten una tramitación administrativa compleja para la capacidad de gestión municipal y la realidad urbana existente, y que condicionen la ejecución final del planeamiento.

En áreas no consolidadas, donde esto no sea posible, se delimitarán como unidades de ejecución, áreas que aglutinen vacíos urbanos y propiedades completas que faciliten su realización.

Suelo urbanizable.

Se proponen dos áreas localizadas en el borde urbano, como Suelo Urbanizable, que soporten futuras iniciativas no sólo de carácter residencial.

Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable mantendrá con carácter general los usos existentes en la actualidad. Asimismo se establecerán medidas de protección, impidiendo usos no compatibles con el medio ambiente y la concentración de la edificación. También se establecerán mecanismos que imposibiliten la aparición de plusvalías de carácter urbanístico.

En este sentido, la ordenación en el suelo no urbanizable contemplará las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las medidas correctoras y protectoras establecidas en la Declaración Previa emitida por la Delegación en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y recogidas en el Anexo II de esta Memoria.

DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

La estructura general y orgánica del territorio proyectada es el resultado de las consideraciones generales efectuadas en los apartados anteriores.

La estructuración del modelo de asentamiento heredado pasa por la actuación en tres aspectos concretos.

En primer lugar y como factor necesario de la consolidación territorial y el entendimiento de un espacio global y de necesaria relación supramunicipal se hace necesaria la potenciación del sistema de comunicaciones de primer rango.

Los otros dos aspectos definirán el modelo interno del municipio.

Por un lado se plantea la consolidación-potenciación de los núcleos de La Corte y Santa Ana. En este sentido, es necesario responder a la realidad de la estructura territorial del municipio, donde nos encontramos con un núcleo secundario, La Corte, con bastante peso en relación al principal, Santa

Ana. De forma que, en el planteamiento territorial se debe considerar la bipolaridad existente.

Esta potenciación se hace necesaria desde tres frentes concretos. Por un lado, la actuación sobre el núcleo debe servir como reclamo contra la creciente tendencia al asentamiento poblacional disperso sobre el territorio. La ordenación integral del núcleo de La Corte hará de éste un espacio urbano consolidado y aglutinador de las tendencias que en materia de vivienda demanda la sociedad, sin traicionar el modelo y la imagen tradicional de este tipo de asentamientos rurales. Por otro lado, la propia disgregación interna del núcleo hace necesaria una articulación y la plasmación de un modelo que evite un futuro crecimiento desordenado y descontrolado. En último lugar, el refuerzo de la estructura de comunicación en la que se apoyan los núcleos de La Corte y Valdemuñoz.

Otra actuación genérica interna es la conservación y potenciación por un lado de los suelos destinados a aprovechamientos agroganaderos y forestales y por otro de los espacios susceptibles de aglutinar actividades lúdicas y recreativas. Para conseguir ambos objetivos son dos las estrategias a proyectar. Por un lado la oportuna clasificación de suelo y por otra la actuación de mejora de caminos, senderos, vías pecuarias, red hidrológica y construcciones rurales, elementos de interés natural y etnográfico.

Las determinaciones sobre la ordenación estructural del municipio son las que legalmente deben establecerse según el art. 10 de la LOUA. En las siguientes páginas iremos desgranando cada uno de sus aspectos.

Para la estructuración del término municipal se hace necesaria la definición de los Sistemas Generales que organizan la malla sobre la que se apoya el desarrollo urbanístico a proponer. En este sentido, se define un Sistema General de Comunicaciones integrado por las carreteras existentes en el término municipal, además de las vías pecuarias señaladas, que forman el sistema viapecuario. El Sistema General de Comunicaciones se completa con las principales calles de los núcleos urbanos de Santa Ana y La Corte, vías que articulan y estructuran los cascos urbanos a la vez que posibilitan el desarrollo.

El Sistema General de Comunicaciones se aprecia gráficamente en los planos 02 y 07.a y 07.b anexos. El Sistema General de Espacios Libres, de Dotaciones y de Infraestructuras se define en el apartado 3.3 de esta Memoria.

CLASIFICACION DEL SUELO

El presente Plan General articula el municipio mediante una Clasificación de Suelo de todo su territorio, coherente con los criterios y objetivos formulados en este documento.

En este documento de Plan General y de acuerdo con lo señalado en la Ley 6/1998 de 13 de abril, la Ley de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y el Reglamento de Planeamiento, clasificamos el Suelo del término municipal en Urbano Urbanizable y No Urbanizable.

Se ha realizado una delimitación de Suelo Urbano buscando establecer unos bordes de ciudad perfectamente controlables y compatibles con nuevos crecimientos, albergando en su interior la trama existente y colmatando los vacíos urbanos.

En esta clasificación se han delimitado como suelo urbano 22,93 Has., 13,63 en Santa Ana la Real, 0,62 en La Presa y 8,68 en La Corte. El Suelo Urbano queda integrado por la trama urbana existente y las áreas propuestas por el presente documento. Al respecto, se ha efectuado una división en el suelo urbano, delimitándose dos categorías de suelo, con un régimen jurídico distinto, según el art. 45.2; son el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización. Dentro de este tipo de suelo se ha reservado superficie para la construcción de vivien-

das de protección oficial, tal y como establece el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

El clasificado como Suelo no Urbanizable es el que se desea preservar del desarrollo urbano. Dentro de este suelo se establecen distintos grados de protección. Estos grados se han establecido tanto en virtud del cumplimiento de la legislación sectorial vigente como propuestos por el propio planeamiento en redacción.

Según la vigente Ley del Suelo y con carácter residual se clasificaría el Suelo Urbanizable. En el caso del municipio de Santa Ana, donde el suelo soporta un Patrimonio Ambiental y cultural de incalculable valor, asumimos una política proteccionista que nos lleva a la clasificación de la gran mayoría del suelo como No Urbanizable a excepción de un ámbito de aproximadamente 4,5 Has. que se clasifica como Suelo Urbanizable para acoger las actividades industriales, residenciales y de equipamientos que posibiliten las expectativas de desarrollo económico marcadas como objetivos desde el documento de Avance de las Normas Subsidiarias de Santa Ana la Real.

El suelo urbano.

La propuesta de ordenación sobre el Suelo Urbano delimitado en Santa Ana la Real plantea actuaciones en dos ámbitos bien diferenciados. Por un lado, se propone la consolidación de suelos para los nuevos crecimientos y, por otro, se plantean una serie de actuaciones encaminadas a potenciar y preservar el actual tejido urbano.

Dentro de este apartado de crecimientos, debemos comentar por separado los casos del núcleo de Santa Ana y La Corte.

En el núcleo de Santa Ana, se estima conveniente ampliar ligeramente la delimitación de Suelo Urbano en algunos bordes, para aglutinar cierto crecimiento del tejido residencial a la vez que posibilitar la implantación de otras tipologías edificatorias demandadas por los santaneros.

Así, se amplía el suelo urbano con una bolsa de crecimiento en la zona noroeste del casco histórico, concretamente a la espalda de las edificaciones que conforman el frente oeste de la calle Gómez Planas (actual travesía). Apoyado en el camino del valle y en una calle de nueva apertura, se plantea la creación de una bolsa de crecimiento para acoger 31 viviendas unifamiliares de tipo adosado y un pequeño suelo para uso terciario.

Por otro lado, en la zona norte del núcleo consolidado, en la otra margen del barranco de La Presa, se consolida una zona de viviendas unifamiliares aisladas, sobre la preexistencia de dos actuaciones ya consolidadas. Esta zona se consolidará con una pequeña actuación que dará homogeneidad a lo existente, a la vez que servirá de transición mediante una actuación de baja densidad entre el casco tradicional consolidado y el entorno territorial.

Esta misma tipología edificatoria se usará para establecer la transición de otro borde urbano. Nos estamos refiriendo al extremo suroeste del núcleo, concretamente el lado oeste de la calle El Prado. Esta calle, que termina en el camino hacia La Corte, servirá de soporte a un tejido residencial poco denso y posibilitará una transición controlada y amable entre lo edificado y el medio natural.

Una propuesta para desarrollar viviendas de protección oficial se localiza en la zona sur del actual casco urbano, en una parcela colindante con el cementerio. La actuación consistirá en la edificación de 12 viviendas sociales.

Todas las propuestas de crecimiento contenido contemplarán los factores topográficos y los invariantes formales del núcleo.

En la aldea de La Corte, no se plantean más crecimientos que la consolidación de los actuales bordes urbanos. En este sentido, en la aldea, los mayores esfuerzos estarán centrados por un lado en la apertura de algunos

viales así como la rectificación de alineaciones actuales, que son tortuosas y no permiten el normal funcionamiento del espacio público en muchos tramos, y por otro en la conexión en continuidad entre los núcleos de La Corte y las casas de Valdemuñoz.

En el núcleo urbano de La Presa, sólo se contempla el mantenimiento del caserío existente, sin plantear crecimientos.

En cuanto a la conservación y mantenimiento de los actuales tejidos urbanos, debemos comentar que dentro de cualquier actuación a desarrollar en este suelo, se buscará la conservación de la estructura básica original, proporción y escala. Para ello habrá que evitar la introducción de escalas de actuación inadecuadas y de actuaciones que se salgan de escala, integrar los equipamientos de mayor escala en relación con el conjunto, y cuidar aquellos casos puntuales de elevación de planta que producen grandes impactos visuales. Será precisa la definición de rasantes, altura de edificación, semisótanos, sótanos y número de plantas, de manera que se eviten las dobles interpretaciones. Además se señalarán los impactos negativos en lo ambiental y lo construido, estudiando la propuesta de medidas correctoras.

Será un objetivo principal en el mantenimiento de los valores tradicionales existentes, la composición de los bordes y el tratamiento de los accesos, la protección de las vistas tradicionales, así como integrar los nuevos crecimientos en la estructura urbana consolidada. Para el caso de Santa Ana la Real será preferente el tratamiento continuo y atractivo de la imagen del núcleo a su paso por la actual travesía de la carretera autonómica, o lo que es lo mismo, la adecuación de los bordes de la calle Gómez Planas.

Se prestará especial atención al reciclaje de materiales y técnicas constructivas, y prioridad a la rehabilitación frente a la nueva construcción. Desde el Ayuntamiento han de proponerse medidas que faciliten la conservación de la imagen del núcleo (acogerse a Programas de Rehabilitación Preferente, primar la rehabilitación frente a la nueva planta abaratando los costes de las licencias, blanquear con ayudas del PER...). Habría que plantear la posibilidad de adquisición de viviendas por parte de la Administración, para su posterior rehabilitación, ayudando a resolver la demanda y haciendo posible el mantenimiento de las edificaciones.

Se buscará la resolución de aspectos dotacionales y de los problemas de accesibilidad en la medida de lo posible. Se estudiará especialmente la correcta implantación de los usos turísticos, recreativos e industriales, contemplando los impactos que de ellos se derivan. La dotación de un suelo industrial, se deriva de la necesidad de evitar la aparición de naves con dimensiones, formas, materiales y colores discordantes, localizadas sin integrarse en el entorno. Habrá que considerar la posibilidad de conectar las calles sin salida existentes, y la dotación de aparcamientos que absorban el incremento de vehículos, sobre todo en vacaciones.

Por otro lado, y de acuerdo con las prescripciones efectuadas desde la Consejería de Medio Ambiente, las quercineas que se vean afectadas por la ampliación del suelo urbano deberán ser puestas a disposición de la Red de Viveros de la Consejería de Medio Ambiente para su trasplante en caso de resultar de interés y técnicamente posible. Para ello deberá darse aviso con antelación suficiente a los servicios de la Red de Viveros para que la estación y meteorología permita su adecuado trasplante.

El suelo no urbanizable.

En virtud del art. 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en concordancia con lo establecido en la Ley 6/98 de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones «Pertenece al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Las distintas categorías de Suelo No Urbanizable se han establecido siguiendo por un lado las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente y que afectan a determinados suelos de nuestro ámbito de actuación, y por otro lado, del estudio del medio realizado por este equipo redactor.

Por esto último, calificamos como No Urbanizable de Especial Protección varios espacios por sus valores naturales, ambientales, paisajísticos o etnográficos.

Por sus valores naturales protegemos de manera especial el Ruedo Agrícola existente, así como los enclaves del Risco de Levante y los Chorros de Joyarancón. Por su valor etnológico protegemos a los enclaves donde se ubican los comentados hornos de cal.

Para culminar en este apartado enumeramos los terrenos adscritos a los dos grados de protección del Suelo No Urbanizable.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

Los suelos delimitados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, como zona A (Zonas de Reserva).

Terrenos delimitados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva «Sierra del Castaño» (CS-5).

Yacimientos Arqueológicos.

Vías pecuarias, en toda su anchura legal establecida por el Reglamento de Vías Pecuarias vigente.

Áreas naturales de especial interés y calificadas desde el Plan General.

Áreas de interés Etnológico calificadas desde el Plan General. Montes Públicos Catalogados.

Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural:

Los terrenos delimitados por el PORN, como zonas B (Zonas de Regulación Especial) y zonas C (Zonas de Regulación Común).

Suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente (Carreteras, Redes de Infraestructura Subterránea, Líneas de Energía Eléctrica, Recursos Hidrológicos).

Finalmente, en este apartado debemos comentar el caso de la Fuente del Oro. Se ha calificado la zona como caserío disperso, estableciendo en la Normativa Urbanística unos criterios para las actuaciones en este enclave.

El suelo urbanizable.

Se proponen dos áreas de suelo urbanizable en el entorno del núcleo urbano de Santa Ana la Real. La de mayor entidad se localiza en el entorno noroeste del casco consolidado y la segunda, en el borde suroeste.

El objetivo es bien distinto para cada una de las áreas a desarrollar. La primera se plantea como sustento para aglutinar actividades industriales, terciarias, de equipamientos, y residenciales. Estas actividades empiezan a ser demandadas y se hace necesario reservar y prever un espacio para su consolidación. Esa bolsa de suelo ocupa una extensión de 39.084 m².

La ubicación de este suelo urbanizable se asienta en el Cerro del Valle, un promontorio de especial influencia en el entorno del núcleo poblacional. Por ello, en la ordenación de este suelo, se reserva como zona libre y adscrita al Sistema de Espacios Libres (SELDUP) toda la zona alta del monte, en total 12.566 m², o lo que es lo mismo, el 32% del ámbito a desarrollar.

La segunda bolsa es un suelo de titularidad municipal que el Ayuntamiento también desea tener como reserva para una futura actuación de tipo residencial o de equipamientos. Su superficie es de 5.520 m².

CONCRECIÓN DE LA PROPUESTA

Sobre el suelo urbano.

Para concretar la propuesta, es necesario por un lado matizar la clasificación de Suelo Urbano, por otro establecer la clasificación de usos pormenorizados y finalmente y como paso intermedio, comentar los distintos procedimientos para intervenir a la hora de solucionar las tensiones detectadas.

En aras de una planificación justa y equilibrada y de una gestión eficaz, se efectuará una subclasificación del suelo urbano, subclasificación que tiene su referente jurídico en la vigente Ley del Suelo. El Suelo Urbano queda integrado por la trama urbana existente y las áreas propuestas por el Plan General, subclasificándose en los siguientes sectores: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización, siendo éstos principalmente los terrenos que conforman los bordes urbanos.

Suelo Urbano Consolidado, son aquellos terrenos que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, eva-

cuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Son aquellos suelos consolidados por el tejido urbano que incluyen urbanización y edificación.

Se trata de la trama urbana tradicional o heredada. El Plan General se limita a definir nuevas alineaciones que busquen una mejor conexión entre las distintas partes de la trama urbana.

El Suelo Urbano no Consolidado está compuesto por fragmentos de territorio que componen vacíos en los bordes del asentamiento urbano o parcelas en las que para ejecutar la edificación propuesta se hace necesario la creación de viales e infraestructuras.

Sobre esta subclase de suelo se actuará siempre mediante las oportunas unidades de ejecución.

El segundo aspecto a definir es la asignación de usos. El uso pormenorizado genérico -como no podía ser otro-, es el residencial. Este uso residencial se establecerá como predominante, pero compatible con otros usos que no impliquen actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. En especial se fomentará la implantación en la trama a consolidar del uso terciario, y en particular, de las actividades relacionadas con el turismo rural.

En cuanto a las tipologías de uso, en el núcleo de Santa Ana la Real se dividen en zonas y se permiten en unas la tradicional estructura de edificación adosada entre medianeras, y en otras la demandada tipología de edificación aislada.

El caso de La Corte es un ejemplo difícil para que la edificación muestre una imagen continua, ya que las actuales existencias muestran edificaciones de muy diversa índole: alineadas a vial, retranqueadas, aisladas, con terraza cubierta en su acceso... Ante esta imagen, la ordenación propuesta en esta aldea permite tanto la edificación alineada a vial como la edificación exenta. Para esta última, se establecen unas separaciones a lindero, controlando así un tanto la imagen final de las alineaciones.

Para la ejecución de la ordenación propuesta, se hacen necesarias una serie de actuaciones. Estas englobarán todas las posibles variantes de intervención y cubrirán desde la rectificación de alineaciones o pequeñas actuaciones hasta la consolidación de grandes vacíos.

Como ya se ha adelantado en párrafos anteriores, se hace necesaria para la concreción de la propuesta la delimitación de unidades de ejecución como procedimientos para la actuación, en el que, como se recoge en el Título IV, Capítulo II de la Ley 7/2002, se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable. La delimitación de estas unidades se señalarán en aquellos lugares donde la urbanización se hace indispensable como primer paso para la ordenación de la trama urbana.

En concreto, se han delimitado tres Unidades de Ejecución en el núcleo de Santa Ana la Real y tres Unidades de Ejecución en la aldea de La Corte. Los pormenores de estas actuaciones se recogen en fichas anexas al documento de Normas Urbanísticas. En estas unidades de ejecución se cumple estrictamente el art. 17.1.1.^ª de la LOUA, en el que se establece que la densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes al modelo de ordenación adoptado. En este sentido debemos hacer la consideración que el coeficiente de ponderación entre distintos usos en todas las unidades de ejecución descritas es de 1/1.

Por otro lado no se cumplen en estos suelos las reservas para dotaciones establecidas en el art. 17.1.2.^ª de la LOUA, debido a la escasa dimensión de las actuaciones, tal y como exige el art. 17.2 del citado texto legal.

Existen otras áreas donde, aparentemente, no es necesaria la urbanización. En estos lugares se actuará de forma asistemática, sin que por ello se deje de exigir el cumplimiento del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística para aquellos terrenos que no posean la condición de solar. En lugares donde se deba actuar en suelo consolidado para la mejora de infraestructuras se actuará mediante Convenio o Contribución Especial.

Debido a la ya señalada innecesariedad de reservas de suelo para problemas urbanísticos urgentes, como implantación de viviendas sociales o de actividades industriales en las que deba intervenir la promoción pública, no se recogen en este Plan General de Ordenación Urbanística medidas de intervención en el mercado del suelo permitidas por la vigente LOUA.

Con respecto a los elementos de interés patrimonial, debemos comentar que todas las determinaciones al respecto se recogen en un anexo dentro del documento de las Normas Urbanísticas, documento integrante del presente Plan General.

Sobre el suelo no urbanizable.

La totalidad del término municipal de Santa Ana la Real está afectado por la figura de «Parque Natural», declarado por la Ley 2/89 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales de Protección. Dicho espacio natural protegido cuenta con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión que afectan a la totalidad del término municipal que nos ocupa, aprobados por el Decreto 210/2003, de 15 de julio.

Calificación según el PORN:

Este Plan General establece para el término municipal de Santa Ana la Real la calificación del Suelo No Urbanizable correspondiente al nivel de protección establecido por el PORN según la zonificación realizada. En las Normas Urbanísticas se recogen las actuaciones permitidas en cada zona.

1. Zona de Reserva. Zonas A.

Incluyen aquellos espacios con valores ambientales excepcionales y que exigen el máximo nivel de protección por lo que los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

El conjunto de las zonas A representan el 0,41% (759 ha) de la superficie del Parque Natural.

- Zonas de Regulación Especial. Zonas B.

Incluyen aquellos espacios con un valor ambiental alto que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables que, en muchos casos, son los responsables de la configuración y garantía de su conservación.

Estas zonas de regulación especial comprenden los siguientes terrenos y ocupan aproximadamente el 87,91% (164.239 ha) de la superficie del Parque Natural:

- Formaciones boscosas de frondosas formadas por especies de encina, alcornoque y quejigo formando masas puras o mixtas, con fracción de cabida cubierta (fcc) mayor del 50%.

- Formaciones boscosas de coníferas, con especies de pino negral, procedentes de repoblación, con fcc mayor del 50%.

- Formaciones de matorral (noble o serial) con arbolado disperso de encina y/o alcornoque, con fcc del arbolado menor del 50%.

- Formaciones de castañar.
- Formaciones de arbolado disperso de coníferas.
- Formaciones de matorral noble sin arbolado.
- Formaciones matorral serial sin arbolado.
 - Formaciones adhesionadas constituidas por especies de encina y/o alcornoque, en formaciones puras o mixtas.
- Pastizales.
- Repoblaciones recientes de quercíneas.
 - Riberas y arroyos del Parque Natural y su vegetación acompañante no incluidas en las zonas de reserva (Zona A).
- Embalses incluidos en el Parque Natural.

Estos espacios se caracterizan por su capacidad para acoger funciones diversas (ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas), posibilitando el aprovechamiento de los recursos naturales de forma compatible con la conservación de los ecosistemas y sus valores paisajísticos.

Con carácter general, la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los usos actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

- Zonas de Regulación Común. Zonas C.

Incluye aquellas áreas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza, que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

En concreto, en estas zonas, que representan el 11,36% (21.222 ha) de la superficie del Parque Natural, se incluyen:

- Cultivos agrícolas. Formados por olivares y cultivos herbáceos.
- Cultivos forestales. Formados por las plantaciones de eucalipto.
- Zonas de usos generales, en las que se incluyen elementos antrópicos, tales como infraestructuras viarias, minas y canteras y edificaciones rurales principalmente.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

Calificación adicional:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Sierra del Castaño».

Se trata de un espacio recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva. El plan propone que el planeamiento a redactar recoja este espacio como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Siguiendo dicha propuesta este documento de planeamiento califica de especial protección los terrenos que forman parte de dicho espacio, ubicados en el término municipal de Santa Ana la Real.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

Los tres yacimientos arqueológicos que existen en el término municipal de Santa Ana la Real son:

- Cerro Castillejo.
- Finca Los Azulejos.
- Fuente del Oro.

El área de protección establecida se ha grafiado en los planos adjuntos. Esta podría ser modificada en el futuro en función de las características de cada yacimiento, una vez realizados los trabajos de actualización de la información existente.

Calificación desde el Plan General.

Desde este Plan General se propone la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección los espacios grafiados en el plano núm. 03 clasificación y calificación del suelo.

Se califica como suelos de especial protección tres áreas de interés natural en el término municipal de Santa Ana la Real. Además de éstas, se protegen de manera especial los elementos de interés etnológicos ya citados y definidos en apartados anteriores.

En el estudio del territorio no se han encontrado zonas de riesgos naturales o artificiales más allá de los lógicos en zonas de incidencia de recursos hidrológicos o de infraestructuras existentes, en los que la legislación sectorial ya incide. Por tanto, desde el Plan General no se proponen medidas específicas más que el estricto cumplimiento de las citadas legislaciones sectoriales.

Suelos afectados por la legislación sectorial.

Dentro del Suelo No Urbanizable, existen suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente. Sobre ellos se establecen las diferentes zonas afectadas y sus limitaciones de uso, determinaciones marcadas desde la legislación sectorial afecta. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección de Carreteras. La legislación específica afecta a dos vías, la Carretera Provincial HV-3121 y la Carretera Nacional 433.

- Suelo afectado por la protección de las Vías Pecuarias. El municipio es surcado por las siguientes vías pecuarias, catalogadas por la Consejería de Medio Ambiente.

- Vereda de los Cerreños.
- Vereda de Sevilla.
- Vereda de la Lima.

Sobre estas vías se establece en la legislación sectorial una banda de protección de 20 metros para Vereda, medidos desde el eje de la vía y con la mitad de la banda hacia cada lado.

- Suelo afectado por la protección de los Recursos Hidrológicos. Afecta a los cursos fluviales, las aguas subterráneas y los embalses existentes en el municipio.

- Suelo afectado por la Servidumbre de Líneas de Energía Eléctrica.

- Suelo afectado por la protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas.

- Suelo afectado por la protección del Medio Ambiente. Además de la legislación específica sectorial, al municipio de Santa Ana la Real le será de aplicación la normativa referente a Espacios Naturales Protegidos, ya que el municipio se incluye parcialmente dentro del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche. Además de esto, en el municipio existen dos Montes Públicos, «Alcornoque Llano» y «Los Turmales», también afectados por esta protección sectorial.

Como actuaciones concretas propuestas desde el Plan General, debemos establecer:

- Actuaciones sobre la red de caminos rurales.

Se propone el mantenimiento y potenciación de estas vías de comunicación, pues en la actualidad presentan un gran

deterioro tanto en las cercas de piedra, elementos de contención, firme, porteras, etc. Si no se actúa para recuperarlas, se perderán las señas de roturación agrícola heredadas de nuestro pasado.

Algunas de ellas se han protegido sus márgenes físicos y visuales con el objeto de convertirlos en recorridos paisajísticos y/o culturales para ello se dictarán las normas de protección de su entorno visual y sus elementos de interés.

En la actualidad presentan enormes posibilidades no sólo como vías de relación del espacio agrario y el espacio urbano, sino como sendas de la naturaleza. Se pretende conformar una red de caminos de dominio público que permita el tránsito peatonal en condiciones de relación directa con la naturaleza.

- Actuación sobre las eras.

Se propone la restauración del firme de las eras y del camino e instalación de elementos de información acerca del mismo.

Para la restauración del firme se procurará la reutilización del material existente y cuando esto no fuera posible se aportará material de las mismas características.

En el camino se propone la restauración de su empedrado en los primeros cien metros desde la salida de la población, a partir de los cuales podrá sustituirse por otro tratamiento más económico que en cualquier caso debe cumplir las condiciones prescritas desde las normas del PORN del Parque Natural.

- Actuaciones en el entorno de Fuente del Oro.

El asentamiento de Fuente del Oro es hoy día un conjunto de casas, zahurdas, cuadras, etc., disperso y en lamentable estado de conservación, no obstante, debido al entorno natural donde se halla y al modelo de asentamiento al que responde consideramos necesario su puesta en valor y la reconstrucción y rehabilitación de algunos de estos restos para uso residencial turístico. Con esto, se cumplirían dos objetivos, por un lado, dar respuesta a una demanda de turismo rural, cada día más importante, en el municipio serrano y por otro, mantener la existencia de un modelo de asentamiento rural íntimamente ligado al medio, dotado de valores etnográficos y paisajísticos.

En este entorno, denominado Fuente del Oro, se prohibirá la edificación de nueva planta, por lo que, las únicas obras permitidas serán las de rehabilitación.

- Protección de los elementos de interés más sobresalientes emplazados en suelo no urbanizable.

Existen varias edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable que, aún no catalogadas, poseen un destacado interés.

También existe una profusión de construcciones agropecuarias, esto es, majadas, zahurdas, cuadras, almacenes agrícolas, silos, montes, pilares que siendo de menor interés que las anteriores, también formalizan un global valor etnológico.

- Suelo Objeto de Restauración.

En respuesta al objetivo de recuperar/restaurar los espacios degradados dentro del municipio, se contemplan aquellos terrenos que han sufrido un mayor impacto medioambiental y que en la actualidad están abandonados o sometidos a usos que tienden a acelerar el proceso de degradación ecológica y paisajística.

La restauración forestal será el objetivo prioritario de estos espacios. Se facilitará la paulatina implantación de especies autóctonas. Para el adecuado tratamiento de estos espacios se hace necesaria su inclusión en programas más am-

plios de reforestación, aunque las instituciones locales deberán desarrollar operaciones puntuales tendentes a conseguir los mismos objetivos

Sobre el suelo urbanizable.

Para la concreción de la propuesta sobre el suelo urbanizable, lo primero es definir el tipo de suelo urbanizable propuesto, a fin de conocer el régimen jurídico de la propiedad de este tipo de suelo y su tramitación.

El suelo queda categorizado como Suelo urbanizable Sectorizado, que se define en el art. 47 de la Ley del Suelo Andaluz.

Se definen dos sectores distintos. En cada uno de ellos deberá tramitarse su correspondiente Plan Parcial de Ordenación para el desarrollo de los mismos.

Dentro de las Normas Urbanísticas y en fichas anexas, se regulan todos los parámetros que el Planeamiento General debe definir en este tipo de suelo. El coeficiente de ponderación entre distintos usos en todas las unidades de ejecución descritas es de 1/1.

Sobre los equipamientos, dotaciones e infraestructuras.

Para el estudio de los equipamientos necesarios en el proceso evolutivo de este asentamiento, se hace necesario establecer un referente territorial que sitúe a Santa Ana en el lugar concreto de una estructura jerárquicamente organizada.

Para establecer esta jerarquía, sólo nos es necesario estudiar el documento de Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 103/1999, de 4 de mayo).

En este documento se formula una propuesta de organización del Sistema de Ciudades, entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales.

Esta propuesta comprende:

Los centros regionales como primer nivel del Sistema de Ciudades de Andalucía (Áreas Metropolitanas de Huelva y Sevilla, en nuestro caso).

Las redes de ciudades medias como ámbitos de equilibrio entre centros regionales y áreas rurales (Valverde-Riotinto-Nerva).

El conjunto de asentamientos rurales (Santa Ana) aislados u organizados en torno a un consolidado Centro Rural. En este caso estamos en el caso de asentamientos aislados.

En la línea seguida por Leyes Autonómicas aprobadas en otras Comunidades, estableceremos unas dotaciones mínimas para estos municipios pequeños, en función del nivel que ocupen en relación con el Sistema de Ciudades, y dentro de la Estructura Territorial desarrollada.

Para realizar una valoración dentro de la estructura territorial y dentro de esta jerarquía urbana proponemos una matriz de niveles jerárquicos-dotaciones, en la que establecemos unos equipamientos mínimos para cada ámbito funcional, con los que debieran contar los distintos núcleos urbanos en función del nivel en que se encuadran.

El siguiente cuadro establece los equipamientos mínimos que deberían garantizarse, sin menoscabo de que los municipios o núcleos urbanos más dinámicos puedan alcanzar unas dotaciones superiores.

	ASENTAMIENTO RURAL	CENTRO RURAL	CIUDAD MEDIA	CENTRO REGIONAL
EDUCACIÓN	Centro Zona	Enseñanza Secundaria	Centro FP	Universidad

	ASENTAMIENTO RURAL	CENTRO RURAL	CIUDAD MEDIA	CENTRO REGIONAL
SANIDAD	Consulta Local	Centro De Asistencia Primaria	Hospital General Básico	Hospital General
DEPORTIVO	Pista Deportiva	Pabellón Cubierto Campo Grande Sala Escolar Pistas De Tenis	Piscina Cubierta Pista De Atletismo	Instalaciones Singulares Complejas
CULTURAL	Centro Cultural Y Social	Sala De Exposiciones Centro De Teatro Asambleas Biblioteca	Museos Comarcales Teatro Recintos Feriales Archivos	Palacios De Congresos Y Exposiciones Auditorio
ASISTENCIAL		Residencia Para 3ª Edad Centros de Día	Residencias Y Centros De Atención A Discapacitados	Centros Especializados De Atención A La Infancia, Adolescencia Y Discapacitados,

El siguiente paso sería la cuantificación de cada uno de los equipamientos necesarios. Esta cuantificación se ha realizado tradicionalmente por el Anexo de reglamento de Planeamiento, documento que data de 1976. Los estándares urbanísticos ahí utilizados están concebidos en función de las necesidades de las aglomeraciones urbanas, y no de las aspiraciones de los asentamientos rurales y el poblamiento diseminado. Desde la perspectiva del mundo rural, el cálculo de las dotaciones en equipamientos colectivos debería incluir, además del número de habitantes, otras variables como la pirámide de población, la densidad del municipio o la variable de la distancia, garantizando que nadie quedara demasiado alejado de los servicios más elementales. Por todo ello y para establecer una tabla de estándares, hemos cogido los valores para cada dotación de la escasa documentación existente y de una manera independiente para cada apartado. En la tabla adjunta se especifica la fuente a la que hemos hecho referencia en cada apartado.

Antes de llegar a esa tabla buscada, se hace necesario establecer los equipamientos existentes a fecha actual, para así saber los necesarios a proyectar. Cabe comentar en este apartado que todos los equipamientos existentes y proyectados tendrán la consideración de Sistema General.

Dentro del Equipamiento Público señalamos los siguientes:

- Sistema de Espacios Libres:

Actualmente el núcleo de Santa Ana cuenta con la plaza de España con 370 m², la plaza del Pílon con una superficie de 372 m² y con un parque ejecutado recientemente de 1.612 m². En total suman 2.354 m² de SELDUP.

El núcleo de La Corte tan sólo cuenta con un espacio previo a la iglesia de 140 m².

- Social:

En Santa Ana: administrativo con 96 m² suelo y 188 m² construidos, cultural con 406 m² suelo y 675 construidos, comercial 55 m² suelo y 45 m² construidos, otros usos 509 m² suelo. Existe un cementerio con una superficie de 1.004 m². En La Corte: además de un pequeño cementerio existe unas viviendas propiedad del Ayuntamiento y un salón de uso social donde se convocan las reuniones vecinales.

- Educacional:

En Santa Ana existen una unidad de infantil, dos de primaria y una de secundaria en 1.610 m² de parcela y 660 m² construidos. Se prevé una ampliación para la adaptación del centro a la LOGSE en la parcela que ocupa.

En La Corte de Santa Ana se imparten clases de Infantil en el edificio destinado para usos sociales, junto al que existe un espacio sin edificar y que actualmente se dedica a esparcimiento y ocio de la población y en el que hay unas precarias instalaciones deportivas.

- Deportivo:

1.522 m² para practicar baloncesto, balonmano, tenis y otros deportes.

- Sanitario:

Consultorio local de asistencia sanitaria, con una superficie de parcela de 330 m² y 110 m² construidos. En La Corte hay un edificio destinado a consultorio en el que se prestan primeros auxilios.

En la documentación gráfica que se adjunta se señala la localización de los equipamientos existentes en la actualidad en Santa Ana y La Corte.

La organización del núcleo con unas funciones más básicas, y dependiente de Cortegana, Aracena para funciones semiespecializadas o especializadas, hace que aún no cuente con todos los equipamientos necesarios. Existe una dependencia con estos y otros núcleos, que en función de las necesidades demandadas, se estructura de la siguiente manera:

- Aracena: Enseñanza (Bachillerato, COU, Secundaria y FP), Ocio, Esparcimiento, Servicios, Comercio y Administración.

- Cortegana: Enseñanza, ocio, esparcimiento, comercio, administración y otros servicios.

- Riotinto: Asistencia Sanitaria (Medicina Especializada y Hospitalización).

- Huelva: Dependencia Administrativa, Enseñanza Universitaria y Asistencia Sanitaria (Medicina Especializada y Hospitalización).

- Sevilla: Enseñanza Universitaria y Comercio Especializado.

Ahora estamos en disposición de establecer esa tabla de estándares de dotaciones buscada.

Santa Ana.

EQUIPAMIENTOS	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	STANDAR	STANDAR	DIF
S.E.L.D.U.P.	2354 m ²	13920 m ²	16274 m ²	(1)6m ² /vivi	2310 m ²	+13964 m ²
DOCENTE	1610 m ² s 660 m ² c	-	1610 m ² s 660 m ² c	(2)	LOGSE	PENDIENTE DE AMPLIACIÓN
DEPORTIVO	1522 m ²	2936	4458 m ²	(3)	1408m ²	+3050m ² s
SOCIAL/ CULTURAL	1055 m ² s 675 m ² c	-		(1)0,97m ² c/ /viv	374 m ² c	+301 m ² c
SANITARIO	334 m ² s 110 m ² c	REQUIERE AMPLIACIÓN	334 m ² s 110 m ² c	(4)0.3m ² c/ viv	116 m ² c	-6 m ² c
APARCAMIENTO	-	117 Plazas.	-	(5)	117 plazas	0

La Corte.

EQUIPAMIENTOS	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	STANDAR	STANDAR	DIF
S.E.L.D.U.P.	140 m ²	-	140 m ²	(1*)	1152 m ²	-1012m ²
DOCENTE	184 m ² s 92 m ² c	173 m ² s 120 m ² c	173 m ² s 120 m ² c	(2*)	-	-
DEPORTIVO	153 m ² s	-	153 m ² s	(3*)	1408 m ²	-1255 m ²
SOCIAL/ CULTURAL	184 m ² s 92 m ² c	-	184 m ² s 92 m ² c	(1)0,97m ² c/ /viv	186 m ² c	-94 m ² c
SANITARIO	61 m ² s 61 m ² c	172 m ² s 120 m ² c	172 m ² s 120 m ² c	(4*)	-	-
APARCAMIENTO	-	38 Plazas.	-	(5*)	76 m ²	-38 Plazas.

(1). Los estándares para el sistema de espacios libres de dominio y uso público, y para el equipamiento de tipo sociocultural se han calculado de la misma manera, es decir, sumando los requerimientos que establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales con las prescripciones para núcleos urbanos que establecen los estudios publicados en el libro «La ciudad de los ciudadanos» (Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, 1997). En este libro se muestran tablas de estándares que manejan las variables de entidad urbana, densidad edificatoria, y tipología de pirámide de población. Para el caso que nos ocupa, hemos tomado la entidad Barrio, el tejido Residencial, y para los equipamientos considerados, establecemos la tipología de población Envejecida, obteniendo un módulo de 6 m²s/vivienda para los SELDUP y de 0,97 m²c/vivienda para la dotación sociocultural.

Cabe decir que aunque el estudio se haya hecho sobre esa base, los estándares cumplen también las determinaciones para parques, jardines y espacios libres, contenidos en el art. 10 de la LOUA.

(1*). Se han contabilizado las dotaciones previstas en el Suelo urbano. Para el cálculo del valor estándar solo se han tenido en cuenta las viviendas existentes y previstas en La Corte de Santa Ana.

(2). Las determinaciones efectuadas para la dotación docente vienen derivadas del estudio del Mapa de Enseñanzas y Red de Centros de Andalucía, editado por la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía y de la Orden Ministerial de 4 de noviembre, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los Proyectos de Centros Docentes. Santa Ana dispone en la actualidad de 4 unidades repartidas de la siguiente forma:

- 1 unidad de infantil.
- 2 unidades de Primaria.
- 1 unidad de Secundaria.

Para satisfacer las condiciones impuestas por la LOGSE se ha aprobado un proyecto de ampliación cuyas obras se iniciarán según previsiones en este año.

(2*). Ante la dotación docente existente en el núcleo principal, se plantea la ampliación del suelo destinado a la docencia infantil que actualmente se desarrolla en un local de uso social.

(3). Para el equipamiento deportivo y después de estudiar el Proyecto del Plan Director de Instalaciones Deportivas y el Plan General de Instalaciones Deportivas de Andalucía, establecemos que la dotación mínima debe ser una pista polideportiva de 44 x 32 m², que sirve para la práctica del baloncesto, voleibol, balonmano, fútbol-sala y tenis.

(3*). Para evitar un documento excesivamente determinista y rígido que impida dar respuesta a las necesidades que se planteen en el momento de su desarrollo, desde el Plan se define necesidades y no el espacio concreto para ubicar estos fines.

(4). Para el cálculo de la dotación sanitaria se ha ido directamente a las recomendaciones del libro mencionado anteriormente, estableciendo el citado estudio una dotación de 0,30 m²c/vivienda, que se ha aplicado a las viviendas, sumando las existentes y las propuestas en suelo urbano en las poblaciones de Santa Ana y La Corte. Según los estándares serían necesarios 116 m², lo que supone un defecto de 6 m² que podrían ampliarse en caso de ser necesario en la misma parcela que ocupa actualmente el centro.

(4*) Se propone la ampliación de la superficie de equipamiento sanitario de primeros auxilios, siendo necesario el desplazamiento a Santa Ana para la asistencia sanitaria en el consultorio.

(5). Para el cálculo de los aparcamientos nuevos necesarios se ha tomado la tabla de reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, recogidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente. Sólo se plantean las plazas que demandan los nuevos suelos residenciales propuestos.

(5*) Sólo se contabilizan las plazas proyectadas en los nuevos suelos residenciales propuestos.

La otra gran área que compone los equipamientos son las Infraestructuras. Deberán tener un nivel adecuado en cuanto a: abastecimiento y distribución de aguas, red de saneamiento.

to, red eléctrica y alumbrado, pavimentación, recogida de residuos sólidos, limpieza viana, cementerio, depuradora de aguas residuales y servicio de transporte de viajeros. En el documento de Información y Diagnóstico ya se hizo un estudio de estos equipamientos, resultando del estudio:

Podemos considerar aceptable el estado de las instalaciones e infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento exceptuando el vertido sin depuración de las aguas residuales de La Corte. Desde el Plan General se plantea subsanar esta deficiencia. Para ello se propone la construcción inmediata de una instalación depuradora de aguas para el núcleo de La Corte. En cuanto a alumbrado público desde el documento de información se califica como regular.

En este documento queremos hacer varias consideraciones:

1.º. Mejora en general y mayor dotación de alumbrado público en el núcleo de La Corte. En el caso de Santa Ana sería necesario la dotación de alumbrado público en las calles Gómez Plana, de San Bartolomé y último tramo de Marín Vázquez.

2.º. En cuanto a saneamiento se refiere, se hace necesario la construcción de una instalación depuradora para las aguas vertidas por La Corte.

3.º. Como idea general, un sistema de acerado que satisfaga las condiciones exigibles a esa red de comunicación debe tener un ancho mínimo de 1,20 metros. Desde esta norma se propone adecuar los acerados a esta dimensión. En el caso, en los que por la estrechez de las vías no sea posible, la norma propone la supresión del acerado y la creación de un único plano horizontal en el que discurran tanto peatones como vehículos. Esta convivencia, por rango y densidad de tránsito, creemos que es posible y más útil que el sistema actual.

4.º. Todas las obras de adecuación de infraestructuras se deberán hacer mediante Convenios o por Contribuciones Especiales o con la ayuda de los planes de cooperación municipal.

PROGRAMACION Y EVALUACION DE LOS RECURSOS

En cuanto a la programación de las actuaciones a realizar, cabe reseñar que en el municipio no existen tensiones urgentes a la hora de acometer obras de importancia para el general funcionamiento de la actividad. En este sentido, la única actuación que incide en los Sistemas Generales de Comunicaciones es la mejora de la carretera autonómica que une Santa Ana con Alájar, Linares de la Sierra y Aracena. Esta actuación correrá bajo la gestión de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Santa Ana la Real no tiene competencias en la materia.

Dentro de los Sistemas Generales se hará necesario actuar regularmente sobre las Infraestructuras, Espacios Libres y Dotaciones, existentes y/o propuestas. Para ello, el municipio cuenta anualmente con unos fondos provenientes de los Planes Provinciales. Hasta la fecha, la buena gestión municipal de estos Planes ha hecho posible el mantenimiento y buen funcionamiento de las dotaciones e infraestructuras existentes en el término municipal.

La actuación más perentoria en este sentido es la consecución de la depuradora para el núcleo urbano de La Corte. Este hecho sí es muy importante y debe existir un rápido consenso entre las distintas administraciones para ejecutar cuanto antes esta importante infraestructura.

ANEXO I

CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

CLASIFICACION DEL SUELO Y CATEGORIAS

Suelo Urbano - Consolidado: 185.980 m²
 - No consolidado: 28.153 m²
 - Total: 214.133 m²

Suelo Urbanizable: - Sectorizado: 44.606 m²
 - Total: 44.606 m²
 Suelo no urbanizable: - Protegido: 6.973.718 m²
 - Natural o rural: 19.337.543 m²
 - Total: 26.311.261 m²

SISTEMAS GENERALES

Sistema general comunicaciones:
 - Clasificado: 114.300 m²
 - Adscrito: 810.216 m²
 Sistema general espacios libres:
 - Existentes: 2.494 m²
 - Propuestos: 13.920 m²
 Sistema general equipamientos:
 - Existentes: 5.103 m²
 - Propuestos: 3.281 m²
 - Total: 949.314 m²

SISTEMAS LOCALES

- Sistema local comunicaciones: 12.619 m²
 - Sistema de espacios libres: -
 - Sistema local de equipamiento: -
 - Sistema local, otros: -
 Total: 12.619 m²

USOS GLOBALES

Residencial: 245.217 m²
 Industrial: 7.000 m²
 Terciario: 3.522 m²
 Turístico: -
 Otros: 3.000 m²

AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial:
 PP. 1: 39.084 m²
 PP. 2: 5.522 m²
 Total: 44.606 m²

AMBITOS DE REPARTO O GESTION

Unidad de ejecución:
 Santa Ana:
 UE1: 4.582 m²
 UE2: 7.785 m²
 UE3: 1.355 m²
 La Corte:
 UE1: 3.887 m²
 UE2: 4.801 m²
 UE3: 5.743 m²
 Total: 28.153 m²

NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza Jurídica.
 El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es un Plan General de Ordenación Urbanística, según

se recoge en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El Plan General de Ordenación Urbanística afecta a todo el término municipal de Santa Ana la Real.

Artículo 3. Vigencia y circunstancias de Revisión. Modificación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

2. Revisión. Con independencia de su vigencia indefinida, se deberá contrastar la oportunidad de revisar. El Plan General de Ordenación Urbanística en los siguientes supuestos y circunstancias:

a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de su aprobación definitiva.

b) Si se aprobase un Plan Urbanístico de rango superior y así lo disponga o haga necesario.

c) Si las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres establecidas en este Plan llegaran a resultar insuficientes, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen. En ese sentido, también se establece como causa de revisión el agotamiento de suelo residencial en un 80% y el de suelo industrial en un 90%

d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del Plan en cuanto a programa de suelo con destino a viviendas o industrias.

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones del Plan respecto a la clasificación o calificación del suelo.

f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del Plan, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

g) Incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbanístico determinados en el Plan.

3. Modificación. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbanística toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el punto anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

No se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbanística los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otras Normas de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio. Asimismo y en virtud del art. 36 de la LOUA no se considerarán modificaciones las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, recogida ésta en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación.

Procederá la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se dé alguno de los hechos siguientes:

- Reclasificación puntual de suelos.
- Modificación en la calificación del suelo que no sea de carácter general.
- Cambios de detalle de alineaciones.
- Cambios de ordenanzas de la edificación. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan,

y siempre con las limitaciones que se contienen en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 4. Determinaciones de carácter estructural.

En virtud a lo establecido en el art. 10.1 de la LOUA y como paso necesario para definir la competencia en la aprobación de las innovaciones de planeamiento, se definen claramente las determinaciones de carácter estructural para el municipio de Santa Ana la Real, que serán:

- Las relacionadas con la clasificación del suelo y sus categorías.
- Las relativas al suelo no urbanizable de Especial Protección.
- Las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.
- Las regulaciones de los elementos calificados como sistemas generales.
- Determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano.
- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Las determinaciones encaminadas a la protección de los demás espacios de interés plasmados en el Anexo de Inventario de Elementos Protegidos.
- El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Artículo 5. Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad.

Regulación de las situaciones disconformes con el Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística sustituye al planeamiento vigente con anterioridad, ya sea incorporando sus determinaciones, o bien modificándolas.

2. Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones del Plan, pero realizados de acuerdo con las especificaciones del Plan vigente en su momento y de la licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en la vigente Ley del Suelo.

b) En los demás supuestos de disconformidad se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 6. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Santa Ana la Real está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de distinto rango:

- Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, aprobado el 18 de julio de 1989, que incluye la totalidad del término municipal en el ámbito del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, aprobados por Decreto 210/2003, de 15 de julio y formulados en desarrollo de la Ley estatal de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y de la Ley autonómica de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Existen aprobadas por Orden de 25 de junio de 1985 las «Normas Subsidiarias Provinciales y Complementarias en el Suelo

No Urbanizable de la Provincia de Huelva», publicadas en el BOJA de 20 de agosto de 1985. Estas Normas en los municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, tienen carácter subsidiario en el Suelo No Urbanizable. En los municipios que se doten de cualquier otro instrumento de planeamiento, las citadas normas provinciales pasan a tener un carácter complementario en suelo no urbanizable.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Elementos Protegidos de la Provincia de Huelva, aprobado por Orden de 7 de julio de 1986.

Las determinaciones de estos documentos vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en los mismos, por lo que se han tenido en cuenta en la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 7. Contenido Documental y Normas de Interpretación.

1. Los documentos del presente Plan General tienen el siguiente contenido:

- La Memoria Informativa es un documento de carácter analítico, soporte de las determinaciones del Plan General y grafiado mediante Planos de Información.

- La Memoria de Ordenación contiene los objetivos y criterios del Plan General y justifica sus determinaciones.

- Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos del Plan General de Ordenación Urbanística, complementándose en sus determinaciones.

2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies, y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más Informativo o Justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto visual y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo; salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO II

Terminología de conceptos

Artículo 8. Definiciones.

Para la correcta comprensión de los términos que en los sucesivos artículos van a aparecer, se establecen a continuación las definiciones oportunas. Para su fácil localización, se han ordenado alfabéticamente.

A

Agregación de Parcelas.

Unión de dos o más parcelas del plano catastral en una sola.

Alineación.

Líneas establecidas por los planos que limitan las zonas edificables de las no edificadas o edificables.

Alineación Actual.

Son linderos de las fincas con los espacios viales rodados o peatonales existentes.

Alineación Oficial.

Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento, entre la parcela y la vía pública.

Alineación Interior.

Línea que delimita la Edificación Principal del Espacio Libre de parcela.

Altura de la Edificación.

Distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada Alineación Oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de forjados inclinados se tomará para la medición de la altura, la cara inferior del punto medio de cada forjado. En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior a doce m. (12 metros); en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá ésta en porciones iguales e inferiores a doce m. (12 metros), midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

Altura Libre de Planta.

Distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta y la cara inferior del revestimiento del techo de la misma.

Altura de Planta.

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Ancho de Calle.

Distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas, medidas perpendicularmente al eje de la misma, en cada punto.

Azotea.

Cubierta plana visitable.

C

Cuerpo Saliente.

Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquéllos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquéllos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo en función de la calle y de las condiciones de carácter estético.

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. En caso de que se defina la edificación aislada alineada a calle, regirán las condiciones de fachada definidas en el apartado anterior.

Cerramiento.

Elemento de división situado sobre los linderos de una parcela.

E

Edificabilidad.

Parámetro definido por el núm. máximo de metros cuadrados a edificar dividido por metros cuadrados de superficie edificable de la parcela.

Edificación Auxiliar.

Espacio construido como soporte de actividad no fundamental del uso al que se destina la edificación principal.

Edificación Principal.

Espacio construido soporte de la actividad fundamental del uso al que se destina la edificación.

Eje de Calle.

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea de puntos los ejes de las nuevas calles propuestas.

Elementos Salientes.

Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental, que se regulan en las condiciones estéticas de cada ámbito urbano.

Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

Espacio Libre de Parcela.

Superficie de parcela excluida de la edificación.

F

Fachada.

Lindero con un espacio público.

Fondo Edificable.

Distancia perpendicular a fachada hasta donde puede alcanzar la edificación principal.

L

Lindes o Linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

M

Manzana.

Superficie de terreno, delimitado en todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores, esté o no edificado.

Medianeras.

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O

Ocupación.

Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía.

P

Parcela.

Se define como tal aquella propiedad recogida en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable.

Parcela Mínima Edificable.

A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que esté o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

Patio.

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro lo forman los paramentos interiores de los edificios.

Planta.

Espacio de la edificación delimitada entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Planta Baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Planta de Piso.

Planta por encima de la planta baja.

Planta Sótano.

Planta por debajo de la planta baja.

Proyecto de Obras.

El Proyecto de Obras es aquél que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, al ámbito del Proyecto de Obras lo define el propio Proyecto.

Proyecto de Urbanización.

El proyecto de Urbanización es un Proyecto de Obras para la ejecución material de las determinaciones del presente Plan General. Por tanto, sólo cabría hablar de Proyectos de Urbanización para la totalidad de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas.

R

Rasante.

Línea que señala el perfil de las vías públicas o de los terrenos.

Rasante Oficial.

Perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Remates.

Ver «Elementos Salientes».

Retranqueo.

Espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o entre los linderos de la parcela y la edificación.

S

Segregación de Parcelas.

División simultánea o sucesiva de una parcela en dos o más parcelas.

Sector.

Unidad de suelo para desarrollar mediante gestión de un Plan Parcial.

Solar.

Se definen como tales aquellas parcelas incluidas en el Suelo Urbano, que serán aptas para la edificación si reúnen los siguientes requisitos:

a) Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viana recogida en el Plano de Delimitación.

b) Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, calzada pavimentada y encintado de acera.

Superficie Construida.

La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Superficie Edificable.

Superficie susceptible de ser edificada.

Superficie Edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores o interiores de la construcción en cada planta.

T

Terraza.

Ver «Elementos Salientes».

U

Unidad Ejecución.

Ambito de Planeamiento delimitado para la consecución de la ordenación, en el que se equidistribuyen las cargas y beneficios.

Uso.

Es el destino y fin a que se dedican los terrenos que componen la ciudad o una ordenación urbana, así como el de las edificaciones que existen o se prevean en ellos.

Z

Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de su distribución en el suelo ordenado al que se aplica una ordenanza determinada.

Artículo 9. Interpretación.

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos o el grafismo contenido en el presente documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano competente.

TITULO I

CLASIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I

Clasificación del suelo

Artículo 10. Régimen general.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos; y en su virtud por lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los distintos tipos de suelo.

Artículo 11. Clasificación del suelo.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica y ordena el territorio del término municipal Santa Ana la Real en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

2. Constituyen el Suelo Urbano:

a) Los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación al 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.

El suelo urbano en el municipio dispone de dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano sin consolidar.

Todo ello según lo establecido en el art. 45 de la LOUA.

3. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística considera necesario preservar especialmente por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de sujeción a limitaciones o servidumbre para la protección del dominio público, Lo constituyen también aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Para el Suelo no urbanizable se fijan normas de protección.

Cabe distinguir dentro del Suelo no Urbanizable las siguientes categorías:

- De especial protección.
- De carácter natural o rural.

Todas las determinaciones establecidas en este apartado se adaptan al art. 46 de la LOUA.

4. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación y en cumplimiento de las determinaciones recogidas en el art. 47 de la LOUA.

De las tres categorías previstas en el citado artículo de la LOUA para el Suelo Urbanizable, en la ordenación del municipio sólo se plantea la inclusión de Suelo urbanizable sectorizado, requiriéndose para su transformación de los correspondientes Planes Parciales.

CAPITULO II

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 12. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Son aquéllos que quedan definidos en los artículos del Capítulo II, Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre la rehabilitación urbana.

Artículo 13. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 50, 55 y 56 de la LOUA.

Artículo 14. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.
Son los recogidos en las disposiciones de este Plan y, en general, los definidos en los art. 49, 51, 55 y 56 de la LOUA.

Artículo 15. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 50, y 52 de la LOUA.

Artículo 16. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 51 y 52 de la LOUA.

Artículo 17. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 50, 53 y 54 de la LOUA.

Artículo 18. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 51, 53 y 54 de la LOUA.

TITULO II

NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO

CAPITULO I

Disposiciones generales sobre los usos del suelo

Artículo. 19 Usos Globales.

Se entienden como usos globales aquéllos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con ellos, de carácter secundario. Los usos globales permitidos en las presentes Normas Urbanísticas se definen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 20. Usos Pormenorizados.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquéllos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados dentro de cada uso global.

Artículo 21. Uso Global Agrícola.

Se entiende por usos agrícolas aquellas actividades que mantienen una estrecha relación con el desarrollo y potenciación del territorio y cuya materialización en el mismo se entiende como ayuda a aprovechamiento de los recursos. Dentro de estos usos globales se encuentran: las edificaciones agrícolas, los cultivos que necesiten de instalaciones auxiliares tales como los viveros o cultivos de primar, los huertos, etc.

Artículo 22. Uso Global Ganadero.

Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está íntimamente unido al agrícola ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: vaquerías, granjas, picaderos, etc.

Artículo 23. Uso Global Forestal.

Usos relacionados con el medio natural o rural con una agricultura marginal que pueden preservar el territorio de pro-

cesos de deforestación o erosión a los que está siendo sometido por la inadecuada utilización del mismo.

Artículo 24. Uso Global Residencial.

1. Es el uso que tiene por finalidad la estancia permanente o transitoria de las personas. Se establecen los siguientes usos pormenorizados, atendiendo a las siguientes tipologías edificatorias:

a) Vivienda Unifamiliar Aislada. Edificio exento para una sola familia en parcela independiente.

b) Vivienda Unifamiliar Adosada. Edificio compuesto por una vivienda, con paredes medianeras comunes a otras edificaciones y acceso independiente desde la calle.

c) Vivienda Bifamiliar Adosada. Edificio compuesto por dos viviendas, con paredes medianeras comunes a otras edificaciones. El acceso a las dos viviendas podrá ser desde un único espacio común.

2. Toda vivienda estará compuesta de los siguientes espacios:

- Espacio de estar.
- Espacio de dormir.
- Espacio de cocinar.
- Espacio de servicios.

3. Todas las viviendas tendrán, al menos, una estancia dando a espacio público. Asimismo, todas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigidas en el Título IV, Capítulo II, Sección II, «Sobre el Uso Residencial: Condiciones Higiénicas».

Artículo 25. Uso Global Industrial.

1. El Uso Industrial es aquél que tiene por objeto llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

2. Dentro del Uso Industrial se establecen los usos pormenorizados de Talleres Industriales, Almacenes e Industrias. Cada uno de ellos se describen a continuación:

a) Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionadas con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos, de pintura, etc.

b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.

c) Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución, suministro, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole.

3. Categorías de las edificaciones industriales.

En cuanto a la compatibilidad con otros usos, las presentes ordenanzas establecen las siguientes categorías:

a) Primera Categoría.

Se consideran industrias de primera categoría a aquéllas que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden compatibilizarse con el uso residencial. Las condiciones para ser considerado uso industrial de primera categoría son:

- No almacenar, manipular o producir sustancias peligrosas.

- No producir residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.
- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases, olores o radiaciones molestas o peligrosas para las personas o bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

En concreto y siempre que se cumplan los requisitos señalados, se pueden considerar, entre otras, las siguientes actividades como de primera categoría:

- Talleres de carpintería y cerrajería.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Panaderías, pastelerías.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Imprentas y artes gráficas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera.

b) Segunda Categoría.

Son aquellas industrias que requieren una zonificación específica. Se consideran industrias de Segunda Categoría las no clasificadas como de Primera Categoría, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas o de escala de la actividad no aconsejen su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

c) Tercera Categoría.

Industrias incompatibles con el medio urbano. Se consideran como tales las que no pertenecen a la Primera o Segunda Categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94, de 18 de mayo de Protección Ambiental, los Reglamentos para su desarrollo y ejecución y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

5. Para cualquier uso industrial, se permiten las instalaciones anejas de oficinas, despachos, vestuarios, aseos, etc., que sean complementarios con la actividad a desarrollar.

6. Quedan prohibidas expresamente las industrias clasificadas por el RAMINP como insalubres, nocivas o peligrosas.

Por su implantación en la parcela y por el tamaño de la edificación, en los planos aparecen definidos en función de este hecho como Industrial Extensivo e Industrial Intensivo.

Artículo 26. Uso Global Terciario.

1. El Uso Terciario es el que tiene por objeto prestar servicio a las personas. Se establecen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial. Ejercicio profesional para la actividad de adquisición de productos para su venta.

b) Oficinas. Destinadas a prestar un servicio administrativo a las personas. Dentro de esta actividad terciaria se engloban las oficinas de titularidad privada.

c) Hostelería y Turismo. Aquí se engloban las actividades relacionadas con el hospedaje y cualquier actividad relacionada con el turismo.

d) Locales de reunión y ocio. Edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimiento.

2. Cada uno de los usos pormenorizados citados cumplirán la normativa específica aplicable a cada caso.

Artículo 27. Uso Global Dotacional.

1. El Uso Dotacional es aquél que sirve para proveer a las personas de los elementos que hagan posible las actividades educativas, culturales, deportivas, de salud y ocio. Dentro de las dotaciones distinguimos los siguientes grupos:

a) Equipamientos. Dentro de ellos distinguimos: Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP), Docente, Social (sanitario, religioso, cultural, deportivo, Administrativo Público y Servicios Urbanos) y Aparcamientos.

2. Sobre el apartado de equipamientos, debemos decir que como regla general, cumplirán con las determinaciones de la normativa específica y sectorial que les afecte.

Artículo 28. Uso Global Infraestructuras.

El Uso Infraestructuras es el que hace posible la prestación de los servicios básicos vinculados a la actividad. Dentro de este apartado se engloban, además de los tradicionales elementos integrantes de este Uso, las nuevas redes de Telecomunicaciones existentes o a proponer. En este sentido y en aras de evitar impactos visuales en cualquier clase de suelo, se dispone que se agruparán en los mínimos mástiles posibles a todos los operadores de telefonía móvil o televisión. Para las restantes determinaciones sobre el Uso infraestructuras, nos remitimos a las determinaciones recogidas en la Sección IV del Capítulo I del Título IV, referidas a Normas de Urbanización.

Artículo 29. Cuadro Resumen de Usos.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (O TIPOLOGIA)
AGRICOLA	
GANADERO	
FORESTAL	
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial Adosado - Unifamiliar - Residencial Adosado Bifamiliar - Residencial Aislado
INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Talleres Industriales - Almacenes
TERCIARIO	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio - Almacén

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (O TIPOLOGÍA)
TERCIARIO	<ul style="list-style-type: none"> - Hostelería, Hospedaje - Locales de reunión y ocio
DOTACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - SELDUP - Docente - Social <ul style="list-style-type: none"> - Sanitario - Asistencial - Cultural - Deportivo - Administrativo Público - Servicios Urbanos - Religioso - Aparcamientos
INFRAESTRUCTURAS	

CAPITULO II

Normas de procedimiento

Sección I. Normas sobre información urbanística.

Artículo 30. Publicidad de los documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos de la Edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 31. Información escrita. Cédula urbanística.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información, deberá contener la edificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañándose de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000, en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

Sección II. Normas de intervención en el uso del suelo y la edificación.

Artículo 32. Competencias.

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por

objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.

Artículo 33. Intervención municipal.

La intervención municipal del Uso del Suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso y el otorgamiento de licencia.
- La conservación y mantenimiento.
- La inspección urbanística.

Sección III: Licencias.

Artículo 34. Licencias y autorizaciones.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable a cada caso, los actos a los que se refieren el artículo 169 de la LOUA y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta, la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para indicar la actividad o la obra.

3. Edificios en terrenos de dominio público. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

4. Por estar parcialmente incluido el término municipal de Santa Ana la Real en el ámbito del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente toda nueva actuación que se localice en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 35. Procedimiento.

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales o disposición reglamentaria o legal que lo sustituya.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

3. Atendiendo a los diferentes tipos de obras para la solicitud de la licencia deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Para cualquier actuación y con carácter general.

Se acompañará la solicitud de licencia de una ficha que recoja las circunstancias de localización y naturaleza.

b) Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica de curvas de nivel de metro a metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

c) Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del RP, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo. Tal y como

establece el art. 169.1.c) de la Ley 7/2002, los Proyectos de Urbanización dimanados del planeamiento están eximidos de licencia.

d) Licencias de edificación: Obras mayores.

Se denominan Obras Mayores las sujetas a licencia que necesitan un proyecto arquitectónico de edificación, visado por el Colegio Profesional correspondiente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.

Son obras mayores las relacionadas con:

- Obras de construcción y edificación.
- Obras de ampliación de edificios.
- Obras de modificación, reforma o rehabilitación que afecten a la estructura de los edificios.
- Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios.
- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- Obras de instalaciones de edificios.
- Obras de demolición de edificios.

Dicha licencia no se podrá conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este Plan para que pueda ser edificada.
- Que se hayan concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e) Licencias de edificación: Obras menores.

Se denominan obras menores aquéllas, sujetas a licencia, que no necesitan proyecto arquitectónico, y que no supongan modificaciones estructurales ni de aspectos exteriores de los edificios. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan General.

Estas obras pueden comprender las de cambios de solerías y revestimientos interiores, cambios de pinturas interiores, obras de baños y aseos, reparación de cubiertas, carpinterías interiores, pequeñas variaciones de distribución interior, obras de decoración interior y en general, cualquier obra de pequeña entidad similar a las enumeradas que no afecte a la estructura ni a las fachadas, cambiando aspectos exteriores.

En estos casos la solicitud deberá ir acompañada de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados que definan lo que se pretende hacer, así como lo construido actualmente y su cumplimiento con las condiciones que se señalan en este Plan General.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

f) Primera ocupación.

Terminada una construcción, se deberá solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará del certificado o documento final de la obra. Previa comprobación técnica, el Ayuntamiento otorgará la licencia si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General o planeamiento de desarrollo en que se base.

g) Obras provisionales.

Se regulan aquí las obras en instalaciones provisionales características de la época estival, períodos festivos y apoyo a las construcciones como carpas, chiringuitos, plazas de toros desmontables, atracciones de feria y similares, y casetas de obras, información y venta, además de las obras de ocupación de vial.

Las obras provisionales aquí reguladas no son por tanto las establecidas en el art. 17 de la Ley 6/98 de 13 de abril.

Se autorizan en cualquier tipo de suelo previo informe favorable de los Servicios Técnicos.

Cumplirán las condiciones técnicas, de seguridad, sanitarias y medioambientales que le sean de aplicación, que deberán justificar con la aportación de los certificados técnicos correspondientes. Estas autorizaciones se otorgarán por tiempo limitado, relacionado con el uso a que se destine y las características de su actividad.

h) Obras por fases.

Se podrán autorizar las obras que se ejecuten por fases, únicamente cuando se garantice el funcionamiento del uso definido para la fase solicitada y, al mismo tiempo, quede acabado el aspecto exterior del edificio completo.

i) Cambio de uso pormeronizado.

El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas Urbanísticas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

j) Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Artículo 36. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. Las licencias caducan:

- a) A los seis meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
- b) Cuando transcurridos más de dos años, no estuvieran terminadas las obras.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de la licencia, pudiendo ser modificadas en casos especiales.

2. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de la caducidad de la misma, se entenderá concedida «ope legis» por la mitad del plazo de que se trate.

Artículo 37. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

2. Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes casos:

- a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y las condiciones del Capítulo III del Título IV de estas Normas «Disposiciones relativas a las Unidades de Ejecución».

Artículo 38. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en edificios catalogados o inventariados.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados o inventariados, será preceptiva la presentación de un Estudio Urbanístico previo a la solicitud de licencia. Dicho estudio señalará los elementos, valores y aspectos existentes a conservar, con planimetría y fotografías del estado actual del inmueble; además de un boceto o diseño de la edificación, con la descripción de materiales y colores a utilizar en la fachada y la justificación del diseño en el entorno en que se ubique, incluyendo fotografías de al menos los inmuebles adyacentes.

Dicho Estudio Previo será informado sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes, y en su defecto, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso. Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Urbanístico Previo, para poder solicitar la licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Artículo 39. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Inventario de Protección.

Se considerarán «construcciones inmediatas a edificios protegidos» en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales, las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios inventariados.

Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios inventariados con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc.) tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubierta, composición de fachadas, etc.

En estos casos cualquier solicitud de licencia o confirmación urbanística, deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos o afectados de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada.

Artículo 40. Requisitos generales para la concesión de licencias en suelo no urbanizable.

1. Las licencias municipales para la realización de obras y construcciones en el suelo no urbanizable deberán ser tramitadas conforme a la normativa urbanística y medioambiental vigente, cuyo procedimiento se establece en la vigente Ley del Suelo Andaluza, y en el Capítulo III en los artículos 16 y 17 de la Ley 2/1989 de 18 de julio. Además todos los proyectos de obras autorizados en suelo no urbanizable incluirán medidas de protección y restauración de la superficie afectada.

2. Las actuaciones en suelo no urbanizable se regulan en el Título II, Capítulo I, de estas Normas Urbanísticas, donde se establece la necesaria autorización por parte del organismo medioambiental competente y el régimen y procedimiento a seguir.

3. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de Licencia para actividades que impliquen la alteración del medio

deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, que recabará un informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

4. En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

- Plano de situación a escala 1:10.000

- Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

Artículo 41. Tramitación a seguir en las construcciones permitidas en suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley del Suelo Andaluza, las obras que hayan de realizarse en suelo no urbanizable están sometidas a la tramitación contemplada en los puntos siguientes, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas:

A. Edificaciones agrícolas.

En las edificaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, se someterá el correspondiente proyecto a la directa obtención de licencia municipal de obras, cumpliéndose en el mismo los requisitos que con carácter general y particular le son de aplicación.

B. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, seguirán el mismo trámite que las señaladas en el párrafo anterior.

C. Edificaciones de interés público.

Las edificaciones destinadas a Actuaciones de Interés Público seguirán el procedimiento descrito en el Capítulo V del Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

D. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación de la finca.

En los casos de viviendas unifamiliares aisladas a realizar en el suelo no urbanizable, se solicitará autorización previa a la construcción de la citada edificación. El trámite a seguir, de acuerdo con el art. 52 de la LOUA será la redacción previa a la concesión de licencia, de Proyecto de Actuación, tal y como se señala en los art. 42 y 43 de la citada legislación autonómica.

Sección IV. Control e inspección de obras y recepción de urbanizaciones.

Artículo 43. Mantenimiento y conservación.

1. Ordenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de esta última, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dicha condición, así como la imposición de la ejecución de las obras en un bien inmueble, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 155 y 158 de la LOUA y en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Situación legal de ruina urbanística.

El artículo 157 de la LOUA establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 44. Inspección urbanística.

La competencia de la inspección urbanística queda regulada en el Capítulo IV del Título VI de la LOUA, específicamente en los art. 179 y 180 de la citada Ley.

CAPITULO III

Normas de protección

Sección I. Alcance y contenido.

Artículo 45. Alcance y contenido.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente así como la emanada del cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio «natural» como del «urbano» corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenazan ruina o aquéllas que puedan ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 46. Definición de los tipos de obra.

1. Consolidación: Son obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

2. Conservación: Son obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

3. Restauración: Son obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

4. Reforma: Se entiende por reforma las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad, y utilización de la edificación y los espacios libres (jardines, huertos), afectando especialmente a tabiquería, acabados e instalaciones y a la reparación de elementos en mal estado.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes (zaguanes, patios, escaleras, etc), éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración.

La reforma podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.

- Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismos con respecto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.

- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en el estado.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (art. 39.3 LPHE). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.

- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.

- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

- Adaptación de huecos (apertura, ampliación o cegado total o parcial), en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en este Inventario.

- Los huecos mantendrán los ejes existentes en el edificio, o sus mecanismos de composición. Asimismo, se mantendrá la inactividad o transparencia, según sea el uso de la fachada en cuestión. La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta. La solera de los huecos en planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación. El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, ni alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm.

- Se podrá permitir la modificación o apertura de patios interiores que no afecten a la estructura cuando los existentes tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de la Edificación o la Normativa de protección oficial y siempre que en la Normativa el Catálogo del Plan Especial no se indique nada en contrario.

La Reforma en los jardines y huertos contendrá las siguientes determinaciones:

- Introducción de nuevas técnicas de riego siempre que no exista, o ésta sea irrecuperable, o cuando el Plan no establezca en Inventario lo contrario.

- Introducción de nuevas variedades arbóreas siempre que el Inventario no señale nada en contrario.

- Sustitución de los sistemas de riego en mal estado e introducción de otros nuevos cuando el Inventario anexo no indique nada en contrario y siempre que no afecte a la organización y tradicional de los espacios libres privados (jardines-huertos).

- Reposición de elementos vegetales en mal estado e introducción de nuevas variedades y técnicas agrícolas u ornamentales siempre que no exista precaución en contrario en el presente Inventario y se respeten las condiciones originales del tipo y la organización tradicional de estos espacios.

5. Reestructuración: Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado. Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales.

La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio. La reestructuración del edificio podrá suponer:

- Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa en el Inventario, con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.

- Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras u otros elementos protegidos expresamente.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.

- Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores, interiores de parcela, siempre que el Inventario del P.E. no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.

- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante del semisótano.

- Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables desde el exterior y siempre que no exista protección expresa sobre ellos.

- Adaptación y reorganización de los espacios libres de parcela, jardines y huertos, sustituyendo los elementos en mal estado, siempre que no exista protección expresa en el Inventario adjunto. Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor así como las medidas técnicas necesarias. Tal prohibición deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales. No obstante, los volúmenes podrán ser reestructurados en los casos en los que así se establece en el Inventario

6. Obra nueva: Incluye la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, así como la realización de obras completas de nueva planta.

7. Nueva planta con integración: Se entiende por intervención de nueva planta con integración las obras que se pueden plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación con conservación de parcelación, tipología edilicia e integración de fachadas.

Se trata también de intervenciones en edificaciones o espacios libres privados que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro solo es posible la conservación de elementos aislados, incorporándolos a la edificación de nueva

planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, manteniendo su localización de acuerdo con el tipo de que se trate.

En todo caso la obra a realizar en un determinado emplazamiento vendrá obligada por la conservación establecida por el inventario y por el respeto a las determinaciones que se establecen genéricamente para el tipo señalado.

Cuando se actúe por integración sobre solares o parcelas, las obras se atenderán a las determinaciones de aquel tipo edificatorio posible, de acuerdo con el Inventario y seleccionado de entre los dominantes en su entorno próximo mejor vinculado a las características de la parcela.

La obra nueva se deberá adecuar siempre a las edificaciones protegidas próximas en cuanto a trazas, alturas de pisos y elementos arquitectónicos, sin incurrir en la copia mimética, y con soluciones de arquitectura realizada con ajuste a los criterios que establece la Normativa de nueva planta con integración.

En los proyectos de intervención de Nueva Planta con integración y con objeto de establecer las condiciones compositivas y constructivas de la edificación, se deberá acompañar un estudio de la edificación del entorno del terreno o edificación objeto de intervención, del que deberán derivarse los criterios de coherencia con el tipo edificatorio pertinente.

8. Rehabilitación: Recuperación de la estabilidad del edificio, de su funcionalidad y habitabilidad

Sección II. Normas de protección del Medio Ambiente.

Artículo 47. Control de los vertidos líquidos.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor.

2. En todo caso, no se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de efectuar su depuración.

3. Asimismo, toda actividad que por sus características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas y/o su carga contaminante, deberá realizar el tratamiento de los mismos antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a las disposiciones legales que le fueran de aplicación.

4. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas al colector municipal deberán reglamentarse por la Corporación Municipal, de acuerdo con el sistema de tratamiento de las aguas residuales urbanas que se adopte y la legislación vigente.

5. No obstante, las citadas actividades deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

a) No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo clasificado urbano. En suelo no urbanizable se admitirá su uso cuando se den las suficientes garantías justificadas, mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. La red de abastecimiento de agua para uso doméstico deberá estar siempre a cota superior de la fosa séptica, a la distancia mínima suficiente para eliminar el riesgo de contaminación.

b) Para evitar el peligro de mezcla de las aguas de abastecimiento y saneamiento, debido a fugas y retrosfonajes, la conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm de distancia mínima

entre generatrices más próximas, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86) en lo referente a la descripción de lo que es un vertido y la necesidad de autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 48. Control de los residuos sólidos urbanos.

La gestión de los residuos sólidos urbanos se realizará de acuerdo con las determinaciones del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Huelva (1997-2010), en el que se ha definido para el ámbito que engloba la Mancomunidad Sierra Occidental, a la que pertenece el municipio de Santa Ana la Real, el sistema de gestión mediante recogida y traslado al Centro de Transferencia y posterior traslado a vertedero controlado, con la instalación de una Planta de Recuperación y Compostaje en Tharsis.

Artículo 49. Control de residuos tóxicos y peligrosos que puedan generar las actividades industriales.

Se deberá tener en cuenta la legislación vigente sobre este tipo de residuos, tales como:

- Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

Artículo 50. Control de la ocupación, contaminación y alteración de la estabilidad del suelo.

1. Deberán adoptarse las normas que sobre protección de suelo establecen el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

2. Independientemente de lo anterior, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera realizar y que se ubique dentro de los límites del Parque Natural deberá ser autorizado previamente por el organismo medioambiental competente, basándose en lo establecido en la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Artículo 51. Control de impacto sobre el medio biótico.

1. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción que dañe el arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcional terminantemente justificado y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Igualmente, se prohibirá dar muerte o dañar intencionadamente a la fauna existente en todo el término municipal, salvo en aquellos casos justificados y de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 52. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción del saneamiento cumplirá lo establecido en el art. 23.6.b «Control de los Vertidos Líquidos».

2. Asimismo, para minimizar los efectos que la zona industrial puede producir sobre la población, debido a la proximidad de las áreas residenciales y a la climatología de la zona, las áreas libres o zonas verdes se deberán ubicar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera. Las industrias a implantar se clasificarán por sus efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente más contaminantes se sitúen en

las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas, teniendo en cuenta siempre el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.

3. Para garantizar la corrección del impacto sobre la población por emisión de ruidos, se deberán establecer en el medio exterior los niveles máximos equivalentes de ruido que se indican a continuación:

1. Zonas sanitarias:

Entre las 8 y 22 horas. 45 dBA.
Entre las 22 y 8 horas. 35 dBA.

2. Zonas industriales y de almacenes:

Entre las 8 y 22 horas. 70 dBA.
Entre las 22 y 8 horas. 55 dBA.

3. Zonas comerciales:

Entre las 8 y 22 horas. 65 dBA.
Entre las 22 y 8 horas. 55 dBA.

4. Zona de viviendas y edificios:

Entre las 8 y 22 horas. 55 dBA.
Entre las 22 y 8 horas. 45 dBA.

El Ayuntamiento realizará periódicamente un Estudio de ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

4. En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el apreciable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

5. Se deberá evitar la instalación de industrias en el suelo clasificado para tal fin cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

6. En relación con el abastecimiento de agua potable, se deberá controlar periódicamente la calidad de la misma mediante los pertinentes análisis físico-químicos y biológicos. Así, se podrá vigilar cualquier modificación de sus características que pueda ser perjudicial para la salud de las personas y actuar con las medidas necesarias para corregirla.

Artículo 53. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados en las obras. También

deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.
- Gestión de residuos.
- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.
- Cumplimiento de las medidas de protección adoptadas según la normativa del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.
- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.
- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

La citada vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las medidas indicadas en el presente informe alcanzan los resultados previstos.

Sección III. Normas de protección del patrimonio.

Artículo 54. Ambito.

1. Las normas de esta Sección se aplicarán a los inmuebles, parajes naturales, paisajes y espacios de interés arqueológico citados, así como otros que sean incluidos en Inventarios de los definidos en la vigente Ley del Suelo Andaluza.

2. Los bienes del Patrimonio Histórico afectados por la Ley de Patrimonio Histórico Español o la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía se regirán, además de por este Plan General, por sus legislaciones específicas.

Artículo 55. Ayudas al Patrimonio Arquitectónico.

La inclusión de los edificios dentro de los ámbitos de protección que se señalan en esta sección, ha de significar medidas de carácter fiscal que ayuden y favorezcan la conservación y rehabilitación de los elementos a proteger. Las cargas que sobre los propietarios de inmuebles protegidos impone el planeamiento, originando con ello un tratamiento diferenciado con los colindantes, deberán paliarse con actuaciones relativas a exenciones de determinados impuestos municipales o algún tipo de subvención. Debe potenciarse el instrumento de la subvención y el acuerdo con los particulares, dando relevancia a la figura del convenio y otros medios de gestión indirecta que permitan establecer los términos específicos de colaboración en la materia.

El Ayuntamiento y los demás Organismos Públicos con competencias en materia de protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Arquitectónico deberán aportar su más amplia colaboración en materia de subvenciones para la conservación y mejora de los elementos y espacios a proteger.

Artículo 56. Clasificación del patrimonio.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes que integran el Patrimonio del Municipio de Santa Ana la Real, se establece una primera clasificación con distintos grados de protección.

A) Patrimonio natural.

Espacios de interés ambiental y natural: Protección integral:

- Chorros de Joyarancón.
- Risco de Levante.
- Ruedo Agrícola.

B) Patrimonio inmueble de interés histórico o arquitectónico. Bienes inmuebles de interés histórico. Grado I: Protección Monumental:

- Iglesia Parroquial.
- Conjunto Fuente-lavadero.

Bienes inmuebles de interés histórico. Grado II: Protección estructural.

- Iglesia de La Corte.

Bienes inmuebles de interés histórico. Grado III: Protección parcial:

- Varias fachadas de viviendas del núcleo de Santa Ana la Real (Aparecen todas descritas en inventario anexo).

Bienes inmuebles de interés ambiental. Protección Ambiental:

- Conjunto Iglesia-Plaza de España y entorno.

C) Patrimonio etnográfico.

Bienes inmuebles de interés etnográfico: Protección, interpretación y puesta en valor:

- Hornos de Cal.

D) Patrimonio arqueológico.

Yacimientos catalogados: Protección integral:

- Cerro Castillojo.
- Finca Los Azulejos.
- Fuente del Oro.

En casos especiales, ciertos elementos del Patrimonio Histórico-Artístico podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por la Dirección General de Bienes Culturales.

Artículo 57. Protección del patrimonio natural.

1. Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones menores, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, sistemas tradicionales de control del agua, partidores, etc., que configuren la bondad del paisaje.

Artículo 58. Protección del patrimonio histórico o arquitectónico. Con carácter general, en los inmuebles inventariados no se autorizarán actuaciones que supongan la destrucción o modificación de los mismos, ni la segregación de las parcelas correspondientes. Podrán autorizarse sin embargo todas aquellas actuaciones compatibles con la protección de los inmuebles, tales como actuaciones de mantenimiento, consolidación, modernización de las instalaciones, etc., de acuer-

do con las condiciones de conservación y protección que figuran en este artículo.

1. Bienes inmuebles de interés histórico: Protección monumental.

En este grupo se integran los edificios en los que pueda recaer la máxima protección legal por poseer valores suficientes para ser incluidos en esas categorías, y por tanto están sujetos a las determinaciones de la legislación del Patrimonio (LPHE), (LPHA) y supeditados a la competencia de la Dirección General de Bellas Artes u Organismos Autónomos Competentes (Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía).

2. Bienes inmuebles de interés arquitectónico: Protección estructural.

Incluye aquellos edificios de especial calidad para los que el Plan determina la protección de sus características esenciales, tales como su volumetría y fachada, los elementos de composición y ornato que se señalan en el Inventario, además de la estructura y organización interior básica del edificio (escaleras, forjados, sistema de accesos, salas, patios, etc.)

3. Bienes inmuebles de interés ambiental: Protección parcial.

Supone la existencia de algún elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural, señalándose la oportunidad de subrayar su presencia, para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable. La asignación de este nivel implica, además de la protección del elemento concreto, medidas de protección semejantes a las de la categoría ambiental. Sin embargo, aquellos edificios para los que en el curso de la gestión del Plan se aporte nueva información sobre sus contenidos que así lo aconseje podrán ser reclasificados dentro del nivel de protección estructural.

4. Espacio de interés arquitectónico: Protección ambiental.

Comprende aquellos espacios singulares y significativos dentro de la trama urbana, ya sea por sus propios valores arquitectónicos o ambientales o por constituir el entorno de inmuebles inventariados de interés histórico. Las edificaciones incluidas en este ámbito inciden de manera directa en la visualización y percepción de estos espacios urbanos, siendo de aplicación la Sección IV «Normas de Protección de la escena urbana» de este Capítulo.

Artículo 59. Intervenciones en los edificios inventariados.

En los edificios inventariados se podrán hacer las siguientes obras:

NIVEL DE PROTECCIÓN	TIPOS DE INTERVENCIÓN
MONUMENTAL	- Intervención sobre BIC y entornos
ESTRUCTURAL	- Consolidación - Conservación - Restauración - Reforma - Rehabilitación
PARCIAL	- Consolidación - Conservación - Restauración - Reforma

NIVEL DE PROTECCIÓN	TIPOS DE INTERVENCIÓN
	- Reestructuración - Rehabilitación
AMBIENTAL	- Consolidación - Conservación - Restauración - Reforma - Reestructuración - Nueva planta con integración - Rehabilitación

Artículo 60. Protección del patrimonio etnográfico.

«Forman parte del Patrimonio Etnográfico Andalúz los lugares, bienes y actividades que alberguen o constituyan formas relevantes de expresión de la cultura y modos de vida propios del pueblo andalúz» (art. 61 LPHA). Los inmuebles inventariados dentro de esta categoría serán considerados como un recurso más del patrimonio cultural, por lo que de acuerdo con el PORN «Los organismos competentes promoverán cuantas medidas sean necesarias para la conservación del patrimonio cultural del Parque Natural». Por lo que serán protegibles todas aquellas medidas encaminadas a su conservación, interpretación y puesta en valor.

Artículo 61. Protección del patrimonio arqueológico.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días y adoptará cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiere producido.

1. Yacimientos catalogados.

Su definición y medidas de protección se incluyen en el Título II, Capítulo II, Sección III «Suelo afectado por condiciones de protección arqueológica».

Artículo 62. Inventario de elementos catalogados y su Modificación.

Desde este Plan General, y como apoyo a la conservación del patrimonio existente, se incluye en estas Normas Urbanísticas el Anexo II: «Inventario de los elementos protegidos del patrimonio», donde se recoge cada uno de los elementos con su grado de protección.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano núm. 07 «Núcleo Urbano: Calificación y Gestión», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 02 «Estructura General y Orgánica del Territorio».

La inclusión de un nuevo elemento en el Inventario o el cambio de categoría de protección en el caso del patrimonio arquitectónico, le compete al Excmo. Ayuntamiento que lo realizará previo trámite de información pública.

La modificación podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará con un expediente de Modificación Puntual del Plan General.

Sección IV. Normas de protección de la escena urbana.

Artículo 63. Protección del perfil del núcleo urbano.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del

perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde. Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 64. Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- a) Visualización del entorno desde el casco urbano.
- b) Visualización del casco desde el entorno.
- c) Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a las visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco. Las visualizaciones protegibles son preferentemente:

- La atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama, en la visión del núcleo desde el entorno sur y viceversa. A tal efecto, en el plano 07, se señalan las visiones preferentes a proteger.

- La protección específica del objeto de la visualización, para la perspectiva del conjunto Iglesia-Plaza.

Artículo 65. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

Se considera obra de urbanización especial para la mejora de la escena y ambientes urbanos «El Entorno del conjunto Iglesia-Plaza», con el fin de mejorar, conservar y potenciar sus valores ambientales. Además en los entornos delimitados será de aplicación preferente las disposiciones contenidas en el artículo de estas Normas Urbanísticas referidos a «Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios», no permitiéndose obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

Sección V. Normas de protección según la legislación sectorial vigente.

Artículo 66. Suelos afectados.

Dentro del Suelo No Urbanizable, existen suelos afectados por condiciones de protección según legislación sectorial. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección de Carreteras.
- Suelo afectado por la servidumbre de Líneas de Energía Eléctrica.
- Suelo afectado por la protección de Recursos Hidrológicos.
- Suelo afectado por la protección de Medio Ambiente.
- Suelo afectado por la protección de Redes de infraestructuras Subterráneas.

Artículo 67. Suelo afectado por la protección de carreteras. I. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

II. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la legislación específica de Carreteras:

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.
- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

III. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretenden ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

- Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

- Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

IV. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las vías del Estado y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado y 18 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socio-económicas. Este planeamiento se recoge en

el art. 85.1 del Reglamento: «Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el artículo anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca».

V. Usos de cada una de las zonas:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento de Gestión de Carreteras.

b) Zonas de afección:

- Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

- Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección. Se autorizan toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo.

c) Siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

d) Las infraestructuras viarias se atenderán a lo dispuesto en el PORN del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Artículo 68. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.

I. Legislación específica:

- Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas

- Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado siguiente.

II. Zonas afectadas y usos:

a) Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

b) La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

c) Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

- Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5+U/100 m, con un mínimo de 2 metros.

- Edificios o construcciones.

- Sobre puntos accesibles a las personas: 3,3+U/100 m, con un mínimo de 5 metros.

- Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3+U/100 m, con un mínimo de 4 metros.

- U=Tensión compuesta en KV.

d) En las líneas eléctricas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

e) Las líneas de energía eléctrica se atenderán a lo dispuesto en el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Artículo 69. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

I. Legislación específica:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, que desarrolla los títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto.

- Ley 29/1985, Ley de Aguas

- Ley 46/1999 de 13 de diciembre que modifica la Ley de aguas.

- Ley 10/2001, de 5 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional.

- Plan Hidrológico de Cuenca del Guadiana II, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

II. Cauces, riberas y márgenes:

a) Definiciones.

El Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende como márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

b) Régimen de utilización y uso del suelo.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el art. 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización/concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (art. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado Reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. En los artículos 6, 7, 9 y 78 de dicho Reglamento, se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas.

Art. 6. «Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Los márgenes están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. (...) En el entorno inmediato de los

embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA).

Art. 7. «La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

(...) 2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente (...)

Art. 9. «En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

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

Art. 78. «Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca (...)

Se respetará la precisión que establece el art. 43-5 del Plan Hidrológico del Guadiana II respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el art. 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

Protección de aguas subterráneas.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su art. núm. 244.

Art. 244. «La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)

Vertidos líquidos:

a) Condiciones Generales.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes (en el caso del Término Municipal de Santa Ana la Real, la Confederación Hidrográfica del Guadiana) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. El art. 245 de dicho Reglamento se refiere a esta zona de protección.

Art. 245. «1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa (...)

Los artículos siguientes a éste, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

b) Condiciones particulares.

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, la utilización de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Para la concesión de Licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

En todo caso, las solicitudes de Licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de Licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Abastecimiento con aguas públicas.

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (art. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m³/año (art. 84 al 88 del Reglamento).

Plan de ordenación de los recursos naturales.

Los recursos hidrológicos, además se atenderán a lo dispuesto en el PORN del Parque Natural.

Artículo 70. Suelo afectado por la legislación sobre protección del medio ambiente.

1. Legislación específica.

Ley 3/1999, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Suelo forestal.

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, así como los del Plan Forestal Andaluz.

Los Recursos Forestales, atenderán a lo dispuesto en el PORN.

En el término municipal de Santa Ana la Real existen actualmente dos Monte de Dominio Público Catalogado. Se trata de las fincas conocidas como «Alcornoque Llano» y «Los Turmales».

Según el art. 27 de la citada Ley, «los Montes de Dominio Público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección».

De las vías pecuarias y red de caminos.

Es de aplicación del PORN del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche. Se promoverá la constitución, por parte del organismo medioambiental competente en colaboración con los Ayuntamientos y la Consejería de Agricultura y Pesca, de una red de caminos de tránsito peatonal.

Las vías pecuarias que transcurren por Santa Ana la Real son:

- Vereda de los Cerreños.
- Vereda de Sevilla.
- Vereda de la Lima.

Protección ambiental.

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se especifica a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (RD 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el RD 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento), y en la normativa autonómica (Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 71. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas.

Para las actividades de carácter infraestructural dentro del Parque Natural, se estará a lo dispuesto en el PORN de la citada área ambiental.

Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc, se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

TITULO III

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 72. Definición.

Los terrenos clasificados por este Plan como No Urbanizables cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 9 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Asimismo, el Suelo No Urbanizable delimitado por el presente Plan se adapta a las condiciones establecidas en los siguientes apartados del art. 46 de la Ley 7/2002:

«a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limita-

ciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser mercedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
(...)

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.»

Artículo 73. Clasificación y calificación.

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano núm. 03. Dentro de este suelo se establecen distintos grados de protección, con independencia de los impuestos por el Planeamiento Supramunicipal. Este suelo se divide en dos grandes tipos.

Suelo no urbanizable de especial protección:

- Los suelos delimitados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, como zona A (Zona de Reserva).

- Terrenos delimitados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, «Sierra del Castaño» (CS-5).

- Yacimientos Arqueológicos.

- Vías Pecuarias.

- Montes Públicos Catalogados

- Espacios cualificados objeto de protección específica definidos desde el Plan General: Nos referimos a las áreas de interés natural «Risco de Levante» y «Chorros de Joyarancón» y «Ruedo Agrícola», así como a las áreas de interés etnológico «Hornos de cal».

Suelo no urbanizable protegido:

- Los terrenos delimitados por el PORN, como zonas B y C.

- Suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente (Carreteras, Redes de Infraestructura Subterránea, Líneas de Energía Eléctrica, Recursos Hidrológicos).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.3 de la Ley 2/1989, cualquier modificación de la clasificación del Suelo No Urbanizable que fuera incluida en el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Ana la Real, requerirá el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, antes de su aprobación.

Artículo 74. Limitaciones en el suelo no urbanizable.

1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones, que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de interés público, que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Con carácter general, las construcciones o instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas para evitar la formación de núcleos de población. Además deberán cumplirse todas y cada una de las disposiciones que la legislación sectorial o específica aplique al tipo de suelo no urbanizable en el que se pretenda llevar a cabo la actuación.

Artículo 75. Régimen del suelo no urbanizable según el PORN.

En aplicación del art. 13.1 de la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de julio, necesitarán autorización del organismo medioambiental competente, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural, además de las previstas por otras normativas sectoriales. La regulación de las construcciones en este tipo de suelo conllevarán la tramitación según la normativa recogida en el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Artículo 76. Parcelaciones.

En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que se produzca además, alguna de las condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población según el art. 66.

Artículo 77. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Santa Ana la Real son: en secano 35.000 m², y en regadío 2.500 m².

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia siempre que, el número de lotes resultantes no fuera

superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

c) Realizarse para agrupar o agregar predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas y Transportes adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevé la legislación aplicable.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal, así como autorización del organismo medioambiental competente.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Artículo 78. Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población «todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones».

Artículo 79. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un núcleo de población, se puede producir cuando se cumpla algunas de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

1. Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

2. La situación de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, a industrias o a equipamientos comunitarios y servicios técnicos a una distancia inferior a 1.000 m. de un núcleo de población existente.

3. La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

4. El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero, minero o pesquero de otros usos, salvo en los casos de edificaciones relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.

5. La aparición de edificios en este Suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc., destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean éstos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

6. Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

7. El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

8. La ocupación del suelo con densidades superiores a 1 vivienda por cada 1 Ha.

9. La ubicación de viviendas unifamiliares aisladas en terrenos que no posean un frente mínimo de 100 m a un camino.

10. La ubicación de viviendas unifamiliares aisladas a distancia inferior a 40 m. de los límites de su propiedad

Artículo 80. Medidas para impedir la formación de núcleos de población.

1. La Administración Municipal, vendrá obligada a impedir que dentro del área de su competencia se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de núcleos de población.

2. Los Notarios y Registradores no podrán escriturar ni inscribir actos o edificios que vayan en contra de lo dispuesto en este Plan General.

3. Los promotores que realicen dentro del Suelo No Urbanizable actos que diesen lugar a la formación de núcleo de población, serán sancionados en los términos que marca el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Serán medidas para impedir la formación del núcleo de población, además de las que respeten las condiciones objetivas que dan lugar a su formación:

a) El cumplimiento de las condiciones de aislamiento de edificación.

b) El cumplimiento de las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación.

Artículo 81. Ejecución de la Norma en el Suelo No Urbanizable.

1. La ejecución de infraestructuras en suelo no urbanizable, se realizará por medio de los correspondientes proyectos de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales de la localidad que hayan de transcurrir por este tipo de suelo. La declaración de Interés Público de las obras e infraestructuras a realizar en este suelo, siempre que no venga dada por su legislación específica, será previa a la realización de las mismas. Todo ello se hará en concordancia con el art. 52 de la LOUA.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección o protegido se actuará por medio de los Planes Especiales de Protección o de los Proyectos de Actuación, recogidos en la legislación vigente. La documentación que componga estos planes, deberá ajustarse a las finalidades que el mismo persiga, estableciendo los mecanismos de protección, mejora o mantenimiento del espacio delimitado.

CAPITULO II

Suelo no urbanizable de especial protección

Sección I. El plan de ordenación de los recursos naturales y plan rector de uso y gestión.

Artículo 82. El Plan de Ordenación.

El Plan del Título establece la zonificación detallada de su ámbito. Este Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con el citado Plan, establece la calificación, que corresponde al nivel de protección establecido en el PORN. La delimitación de los suelos calificados por el PORN figura en el Plano núm. 03.

Artículo 83. Zona de Reserva. Zonas A.

Incluyen aquellos espacios con valores ambientales excepcionales y que exigen el máximo nivel de protección por lo

que los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

El conjunto de las zonas A representan el 0,41% (759 ha) de la superficie del Parque Natural.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- d) Uso público y educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo.
- b) Las actividades mineras.
- c) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras.
- d) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquéllos de la Consejería de Medio Ambiente, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- e) Cualquier tipo de construcción y edificación, de carácter temporal o permanente.
- f) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
- g) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.
- h) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
- i) Las actividades de orientación.
- j) Los globos aerostáticos.

Sección II. El plan especial de protección del medio físico.

Artículo 84. Aplicación del PEPMF.

El PEPMFPH, fue aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 7 de junio de 1986, en aquellos aspectos no regulados en los planes de desarrollo del Parque Natural. Este Plan Especial tiene el carácter de supletorio de los instrumentos de planificación ambiental, caso del PORN y de vinculante para los demás instrumentos de planeamiento. Por tanto, y dado el carácter vinculante, esta Norma asume la regulación que el citado Plan establece para las zonas delimitadas.

Artículo 85. Sierra del Castaño (CS-5). Actividades prohibidas y usos compatibles.

Art. 38. PEPMF. Complejos Urbanos de Interés Ambiental (CS). Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. En estos espacios se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

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

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

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

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

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

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

- Las actuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

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

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

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

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

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

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

- La explotación a la que está vinculada se sitúe a menos de 2 km de un núcleo de población.

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

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

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

Por otra parte, la zona delimitada en cuestión coincide en la práctica con zonas clasificadas como «B» y «C» por el PORN del Parque Natural -Decreto 210/2003 por el que se aprueba el PORN y PRUG-. Por tanto, la regulación de actividades prohibidas y usos compatibles que se determinan para ella en base al PEPMFPH, deberá ajustarse en su totalidad a las normas particulares para estas zonas especificadas en el PORN, y muy especialmente lo referido a prohibición de actividades mineras y extractivas en castañares. Las únicas construcciones y edificaciones permitidas en suelo no urbanizable serán, además, las establecidas en el PORN, en el apartado 5.3.8.

Sección III. Suelo afectado por condiciones de protección arqueológica.

Artículo 86. Ley de Patrimonio Histórico.

La existencia en el término municipal de diversos yacimientos arqueológicos, hace que se vea afectado por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamentos que la desarrollan.

Así, y tal como se especifica en el artículo 7 de la mencionada Ley, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español, comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán, asimismo, las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley.

Artículo 87. Caracterización.

A los efectos de este Plan General, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona, con el fin de propiciar su salvaguarda y conservación.

Artículo 88. Normas de carácter general.

Todas las determinaciones sobre las zonas delimitadas para su protección por motivos arqueológicos se encuentran definidas en el Inventario de Protección, documento integrante de estas Normas Urbanísticas:

a) Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividades en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

b) El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el art. 50.1 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que se transcribe a continuación:

«La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos (...) deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería».

«La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes (...)».

c) Se tendrá especial precaución, tanto en el yacimiento como en su entorno inmediato, de cualquier iniciativa edificadora, así como de implantación de cualquier tipo de elemento infraestructural.

El mismo proceder se seguirá cuando se acometan actividades en las que sea necesario el movimiento de tierras o cualquier actuación que pudiera afectar al subsuelo de estas zonas.

d) Recomendar a los propietarios de los terrenos donde se ubican los citados yacimientos, que, en caso de detectarse la presencia de actuaciones arqueológicas clandestinas, el hecho deberá ponerse de inmediato en conocimiento de la Guardia Civil (SEPRONA) o de la Consejería de Cultura.

Artículo 89. Yacimientos arqueológicos protegidos.

Se incluyen los yacimientos en la documentación gráfica mediante figura poligonal cerrada, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus valores arqueológicos. En aquéllos en los que sólo se dispone de la coordenada de un punto de localización hasta que no se delimite el polígono cerrado y de forma preventiva, se establece un ámbito de protección circular de 150 metros de radio con centro en la coordenada del yacimiento.

Los yacimientos del municipio de Santa Ana la Real reseñados y protegidos por este Plan General son:

- Cerro Castillejo.
- Cortijo Los Azulejos.
- Fuente del Oro.

Sección IV. Protección de vías pecuarias.

Artículo 90. Vías Pecuarias. Marco Jurídico. Definición. Tipos.

1. Las Vías Pecuarias se regulan mediante la «Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias» y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía».

2. En este reglamento se definen las vías pecuarias como «rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero». En ese mismo documento se establece que «las vías pecuarias podrán ser también destinadas a otros usos compatibles y complementarios (...) e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto del medio ambiente, al paisaje y al patrimonio cultural».

3. El art. 3 del citado reglamento establece que «las vías pecuarias (...) son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables».

4. Tipos. Según el art. 4.1. de la Ley de Vías Pecuarias, las Vías Pecuarias se clasifican en Cañadas, Cordeles y Veredas:

- a) Cañadas son aquéllas cuya anchura no exceda de 75 metros.
- b) Son Cordeles cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- c) Veredas son las vías de anchura no superior a 20 metros.

Artículo 91. Vías Pecuarias existentes en Santa Ana la Real.

1. Las Vías Pecuarias existentes en Santa Ana la Real son las siguientes:

- Vereda de Sevilla.
- Vereda de los Cerreños.
- Vereda de la Lima.

2. Las Vías Pecuarias vienen señaladas en el Plano núm. 03 «Clasificación y Calificación del Suelo».

Artículo 92. Clasificación del Suelo de Vías Pecuarias.

1. Según el art. 89.1 del citado Reglamento «las Vías Pecuarias (...) tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección».

Sección V. Espacios cualificados definidos desde el Plan General.

Artículo 93. Area de Interés Natural. Ruedo Agrícola.

Su ámbito se halla grafiado en el plano 03. De especial protección por su carácter ambiental, paisajístico y etnográfico.

Esta área debe ser protegida de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello:

- En el ámbito definido en el presente Plan no se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni de interés público, ni viviendas unifamiliares aisladas.
- No se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.
- Se mantendrán sobre esta zona los usos agrícolas existentes.

Artículo 94. Areas de Interés Natural. Ruedo Agrícola, Risco de Levante y Chorros de Joyarancón.

Su ámbito de protección se halla grafiado en el plano 03. Espacios de especial protección por su valor natural, ambiental y paisajístico.

Estas áreas deben ser protegidas de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello:

- En el ámbito de protección definido en el presente Plan no se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni viviendas unifamiliares aisladas, ni edificaciones vinculadas al uso de las fincas. Si por el uso de estas fincas fuese necesario la construcción de alguna edificación, se permitirá no cumplir las condiciones de separación a linderos si con ello se evita la inclusión de la edificación supuesta en el área de protección definida.
- No se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.
- Se mantendrán sobre esta zona los usos existentes, permitiéndose la edificación de alguna construcción de interés público de titularidad municipal que fomente la difusión del bien o conserve el mismo.

Artículo 95. Areas de Interés Etnológico. Hornos de cal.

Su ámbito de protección se halla grafiado en el plano 03. Espacio de especial protección por su valor etnológico.

Estas áreas deben ser protegidas de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello:

- En el ámbito de protección definido en el presente Plan no se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni viviendas unifamiliares aisladas, ni edificaciones vinculadas al uso de las fincas. Si por el uso de estas fincas fuese necesario la construcción de alguna edificación, se per-

mitirá no cumplir las condiciones de separación a linderos si con ello se evita la inclusión de la edificación supuesta en el área de protección definida.

- No se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.

- Se mantendrán sobre esta zona los usos existentes, permitiéndose la edificación de alguna construcción de interés público de titularidad municipal que fomente la difusión del bien o conserve el mismo.

CAPITULO III

Suelo no urbanizable protegido

Artículo 96. Zona definida por el PORN de Regulación Especial. Zonas B.

Incluyen aquellos espacios con un valor ambiental alto que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables que, en muchos casos, son los responsables de la configuración y garantía de su conservación.

Con carácter general, la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los usos actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

Tal y como señala el PORN, les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de Regulación Común (C), aunque no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no impidan la regeneración natural de las masas.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- d) Las actividades científicas.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
- b) Cambios de usos forestales a agrícolas.
- c) La eliminación, arranque o deterioro de los antiguos castañares, salvo en caso de renovación controlada de los mismos.
- d) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras que pueden constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
- e) Las actividades mineras y extractivas en los castañares.

Artículo 97. Zona definida por el PORN de Regulación Común. Zona C.

Incluye aquellas áreas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza, que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Las actividades cinegéticas.
- b) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- c) La transformación de los cultivos marginales o abandonados hacia el uso forestal con especies autóctonas o el castaño.
- d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.
- g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

Artículo 98. Suelo No Urbanizable Protegido por Legislaciones Sectoriales.

Para las determinaciones que afecten a los Suelos en virtud de legislaciones sectoriales nos remitimos al Título II, Capítulo III, Sección V de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 99. Perímetros de protección de acuíferos y zona de protección de embalse.

En los ámbitos señalados en la documentación gráfica no se permiten actividades cuyos vertidos puedan contaminar las aguas superficiales y subterráneas. Cualquier actividad a realizar en la zona deberá contar, previa a la concesión de la correspondiente licencia municipal con un análisis de sus efluentes líquidos y medidas para su depuración y vertido.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. (Artículo 243). Con independencia de las limitaciones establecidas en dicho artículo, se establece en este documento un perímetro de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de la cuenca competente previo a la concesión de licencia urbanística.

Artículo 100. Caminos rurales y vías paisajísticas.

Se definen como caminos rurales y vías paisajísticas a aquellos que estructuran el territorio del término municipal y a aquellas desde las que se observa un paisaje en el que se conjugan las mejores características del paisaje serrano, bien por la amplitud de la perspectiva, bien por las áreas que atraviesa o bien por otras singularidades que obligan a su protección.

Además de las afecciones generales impuestas por la legislación específica que les sea de aplicación, no se permiten en estas vías edificios e instalaciones que desvirtúen la contemplación del paisaje, y en general aquellas instalaciones que por tamaño, morfología o disposición, supongan un impacto inadmisibles en el paisaje.

Previo a la concesión de licencias, el promotor deberá aportar documentos suficientes (fotomontajes, análisis del

paisaje, etc.) en los que se demuestre el cumplimiento de estas limitaciones.

CAPITULO IV

Regulación de usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable

Sección I. Determinaciones generales y específicas.

Artículo 101. Construcciones y usos del suelo.

1. Construcciones y edificaciones.

Las únicas construcciones y edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable serán las recogidas en el art. 52 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en concordancia las definidas en el PRUG de la Sierra de Aracena y Picos de Aroche y en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva. Las recogidas por estos textos son las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, entre ellas las viviendas para tal fin, la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y aquéllas de interés público.

Con carácter general no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas para evitar la formación de núcleos de población y además deberán cumplirse todas y cada una de las disposiciones que la legislación sectorial o específica, aplique al tipo de suelo no urbanizable en el que se pretenda llevar a cabo la actuación.

2. Usos del suelo.

En el Suelo No Urbanizable los usos permitidos genéricamente deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural. Se entienden como usos globales aquéllos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio.

Los usos globales permitidos son:

- Uso agrícola.
- Uso ganadero.
- Uso forestal.

Artículo 102. Condiciones generales de los usos.

1. El art. 5.3 del PORN establece para el ámbito del Parque Natural las condiciones genéricas de los usos del suelo, su compatibilidad y su posible transformación. A este documento nos remitimos en cuanto a las determinaciones sobre la materia.

2. Se tenderá a la conservación e impulso de los usos tradicionales del medio rural, la restauración de los ecosistemas degradados, la lucha contra la erosión y la desertificación, las repoblaciones forestales con masas mixtas del ecosistema mediterráneo, las restauraciones hidrológicas-forestales y los tratamientos selvícolas.

Artículo 103. Condiciones generales de la edificación.

1. A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable les serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el artículo 52.6 de la LOUA, así como las recogidas en el PORN en el ámbito del municipio incluido en el Parque Natural.

2. Las nuevas construcciones así como las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta, siguiendo para ello las dimensiones establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión.

b) Que se adopten las características necesarias en cuanto a tipología constructiva que contribuyan a la máxima inte-

gración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular.

c) Que se garantice la integración ambiental y paisajística en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.

d) Que se contemplen de forma específica y autónoma el tratamiento de vertidos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento y saneamiento, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.

3. En el ámbito del Parque Natural queda prohibido:

a) En las fincas o parcelas que ya cuenten con edificaciones habitables, acordes con la legislación vigente, nuevas construcciones de carácter residencial.

b) La colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente, los construidos con materiales de desecho, así como caravanas y «containers».

4. En todo el término municipal, la normativa en redacción establece que una edificación es impropia de esta clase de Suelo, cuando:

a) Las edificaciones superen una altura de dos plantas.

b) Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a éstos.

c) Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en el presente Plan General.

d) Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural; en este sentido las edificaciones deberán:

- Resolver sus fachadas de forma que en ningún caso se dejen paredes que pudieran recordar medianeras.

- En las fachadas, la proporción del hueco será como máximo de veinte (20) por ciento de la total.

e) Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán de:

- Muros para enfoscar y pintar.

- Muros de mampostería de piedra vista.

f) La terminación de la fachada, en caso de que sea pintada, utilizará el color blanco, admitiéndose sólo un máximo de un 20% de la superficie en otro color que deberá ser acorde al de las edificaciones tradicionales de la zona.

g) En ningún caso se permitirá la terminación de la fachada por medio de alicatados o con utilización de muro cortina.

h) Se prohíben en fachada los vuelos cerrados, y en los casos de vuelos abiertos, éstos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

i) La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada en colores oscuros.

j) Las cubiertas serán inclinadas, acabadas con teja curva.

5. El tratamiento del terreno colindante al que se asiente la edificación responderá a los criterios de sencillez, prohibiéndose implantaciones con especies arbóreas impropias de la zona.

Artículo 104. Edificaciones fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, y que se encuentren disconformes con el mismo, son calificados como fuera de ordenación, estando sometidas al régimen señalado en los apartados siguientes.

2. Las construcciones agrícolas podrán someterse a las obras de restauración, consolidación y modernización, aunque ello suponga incremento de su valor de expropiación. En ningún caso, se permitirá el incremento del volumen edificado, ni alteración de su uso.

3. Las construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas erigidas con anterioridad al presente Plan General y contempladas en el proyecto, ampliaciones, alteraciones, etc. de la citada obra, no se encuentran fuera de ordenación. Las ampliaciones que de las mismas se realicen se adecuarán al contenido del presente Plan.

4. Las edificaciones de Interés Público que se encuentren edificadas antes de la aprobación del presente Plan General, estarán sometidas al mismo régimen que las del apartado anterior.

5. Las viviendas unifamiliares aisladas no podrán realizar ampliaciones, ni obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación. Tan sólo podrán realizar pequeñas actuaciones que exijan la higiene, ornato y conservación de la vivienda.

Artículo 105. Cierres de fincas.

Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso deberán realizarse como especifica el PRUG en su art. 4.2.3.6, aunque no esté esa finca contenida en el ámbito del Parque Natural.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

Cualquier nueva actuación que comporte cierres de fincas en Suelo No Urbanizable deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Huelva, con antelación a la concesión de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 106. Determinaciones específicas según el tipo de construcción.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones con carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, deberán cumplir Determinaciones Específicas, según se incluyan en alguno de los tipos siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas.
- b) Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e Instalaciones de Interés Público.
- d) Viviendas familiares aisladas vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios.

Artículo 107. Actividades de carácter infraestructural.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propie-

dad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 108. Caserío disperso de «La fuente del Oro».

En el ámbito grafiado en los planos como «Caserío Disperso relativo a la Fuente del Oro», se permite la rehabilitación de las construcciones existentes mediante actuaciones de tipo singular, sin atender a lo dispuesto en el art. 78 referido a «Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población».

Conforme lo establecido en el apartado 4.2.11.4. del Decreto 210/2003, a efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes en el PNSAPA se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- Que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir.
- Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación.
- La rehabilitación puede suponer la demolición de lo existente, si fuera necesario y la ejecución de nueva construcción.
- La rehabilitación en ningún caso podrá suponer una modificación de: la ubicación, y/o del tamaño de la misma por encima de los parámetros establecidos en el presente Plan.

Para actuaciones de mayor entidad que la rehabilitación singular de edificaciones, en especial actuaciones de tipo turístico, se requerirá la tramitación de un Plan Especial.

Sección II. Construcciones e instalaciones agrícolas

Artículo 109. Concepto.

1. En todo el término municipal se entenderán por construcciones vinculadas directamente a la explotación de los recursos agrarios las instalaciones o dependencias destinadas al servicio de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas, que a continuación se relacionan:

- a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.
- b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos, majadas o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras.
- c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

2. Se entenderá que una edificación está vinculada a una explotación agraria, cuando:

- a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiéndose entender ésta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a otorgar a las restantes que componen la explotación.

b) Responda, en cuanto a superficie construida y tipología edificatoria, al carácter de la explotación a la que da servicio.

c) Sirva para el aprovechamiento de los productos y subproductos que se obtengan de la explotación a la que da servicio.

1. Los usos que pueden englobarse dentro del de construcciones agrarias son:

a) Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.

b) Cuadras, establos, majadas, perreras y gallineros.

a) Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

Artículo 110. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

Para la construcción de naves y almacenes se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima de explotación:

- 3 ha para las explotaciones forestales.
- 2 ha para las explotaciones agrícolas de secano.
- 1 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.
- 0,5 ha para las huertas.

Distancias mínimas de separación:

- 50 m a los linderos.
- 100 m a los cauces.
- En cuanto a las distancias a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Superficie máxima construida: 250 m².

Altura máxima: 5 m y una planta, salvo determinadas instalaciones especiales, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.

Con carácter global se dispone que la distancia mínima de la edificación a los actuales núcleos urbanos sea de mil (1.000) mts.

Las casetas de aperos o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), tendrán una superficie adecuada al fin que se pretenda, reuniendo las siguientes condiciones:

Superficie mínima de explotación:

- 0,5 ha para las huertas.
- 1 ha para el olivar.
- 1,5 ha para las explotaciones de secano, regadío y forestal.
- En casos excepcionales se podrá autorizar la instalación de casetas en parcelas de menor dimensión, siempre que quede justificada su necesidad. Separación mínima a linderos de 10 metros.

Altura máxima: 3 metros y una planta, salvo necesidades específicas de la instalación a implantar.

En el caso de explotaciones con una extensión muy superior a las superficies mínimas establecidas y/o con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podrá ampliarse

la superficie autorizada siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

La relación del solicitante con la actividad agraria deberá acreditarse mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentre en explotación.

Las condiciones estéticas y paisajísticas serán:

- Siempre que sea técnica y económicamente posible, el techado será de teja, y podrá ejecutarse con piezas dobles o cuádruples de cerámica cocida, que se podrán instalar ensambladas sobre estructuras ligeras, facilitando así su construcción, siempre de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, en concordancia con la integración paisajística de la construcción y evitándose las chapas metálicas esmaltadas.

- Las paredes deberán estar pintadas en blanco o encaladas de la misma forma que las viviendas.

- No deberán superar una relación de longitud/anchura en planta superior a 3/1. Si fuera imprescindible una relación mayor deberá aparecer un desnivel o diferenciación en el diseño de las cubiertas, así como en la alineación de las fachadas, evitando el aspecto lineal de la edificación, siempre que sea técnicamente posible en relación al uso al que vayan a destinarse.

Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.

El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

Sección III. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Artículo 111. Concepto.

1. Desde el PORN vigente se determina:

«a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas, tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas, deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.»

2. Se entiende por:

a) Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

b) Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificados su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

c) Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

3. Edificios, instalaciones e infraestructuras precisas para la construcción, funcionamiento, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Asimismo se contemplan aquellas instalaciones para dar servicio al Usuario de la Obra Pública.

4. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública, cuando:

a) Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporal, debiendo, además estar incluida en el proyecto de construcción de dicha obra.

b) Sea precisa para el funcionamiento, mantenimiento y servicio de la obra pública durante su período de vida.

5. Las obras públicas que se consideren incluidas dentro del presente Plan General engloban las grandes infraestructuras territoriales promovidas desde la Administración Pública, englobando las:

- Obras Hidráulicas.
- Redes de saneamiento supramunicipales.
- Carreteras.
- Ferrocarriles.

Las edificaciones vinculadas a estas obras se componen de:

a) Viviendas destinadas al personal de mantenimiento de las instalaciones, debiendo estar, de forma obligatoria incluidas dentro del Proyecto de Obra, o bien incorporarse en el momento en que se precisen por el mismo organismo que la tramitó.

b) Edificios para instalaciones precisas para el funcionamiento de la obra pública, tales como bombas, almacenes de materiales, transformadores, etc.

c) Edificios para oficinas, administración, servicio del usuario de la obra pública, tales como estaciones, apeaderos, etc.

Artículo 112. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos mil (1.000) mts.

b) En los casos de edificios vinculados a las carreteras, la distancia entre dos consecutivos será tal que el acceso/salida a los mismos estén separados como mínimo una distancia de doscientos cincuenta (250) mts.

c) Las distancias a las obras públicas serán las establecidas por las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación.

Sección IV. Edificaciones e instalaciones declaradas de interés público

Artículo 113. Concepto.

1. Edificios o instalaciones declaradas de Interés Público, bien por aplicación de su legislación específica, o bien porque dicha declaración se alcance después del trámite definido en este documento, y según lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dentro del Parque Natural, tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de Interés Público, las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso público en el mismo, según 5.3.8.3 del PORN.

2. Los edificios de Interés Público deberán, además de adecuarse al contenido de este Plan General, justificar la necesidad de su emplazamiento en esta clase de Suelo.

Servirá como justificación de su emplazamiento en este medio:

a) La existencia de alguna legislación específica que impida la ubicación de estas edificaciones en los núcleos de población, estableciendo distancias a ellos para su implantación.

b) Sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:

- Ser la razón básica de su emplazamiento, es decir que las especiales características topográficas, de situación, paisajísticas, etc. motiven la realización de esta edificación.

- No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de otras clases de suelo, bien porque la legislación específica allí no las permite, bien porque el planeamiento municipal no prevé dentro de sus previsiones esta actividad.

- Las condiciones del Suelo y/o Subsuelo sean la causa determinante de su implantación, como ocurre en las instalaciones destinadas a las actividades extractivas.

3. Siendo las causas de declaración de Interés Público variables, el presente Plan General considera como posible marco común para justificar dicha declaración, las siguientes:

a) Que se resuelva un problema dotacional o infraestructural a un núcleo o conjunto de ellos, eliminando por tanto déficits existentes.

Dentro de este apartado se engloban todas aquellas dotaciones e infraestructuras que, con carácter de públicas, puedan existir en un municipio.

b) Que se genere empleo estable: Dentro de este apartado se engloban aquellas edificaciones destinadas a actividades productivas que, no pudiéndose localizar dentro de los núcleos urbanos, planteen la generación de empleo.

c) Que se solucione un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, espacio aéreo, etc.

d) Que las edificaciones sirvan para el control, mejora o estudio del medio ambiente. Dentro de este apartado debemos señalar las aulas de la naturaleza, las instalaciones de carácter turístico vinculadas a estas actividades, los senderos, centros de interpretación, etc.

e) Las que fomenten y desarrollen el turismo rural, fuente de riqueza de la comarca de la sierra.

4. En el apartado 4.1.7. del PORN que establece lo siguiente:

- En las declaraciones de utilidad pública, la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permiten la construcción en suelo no urbanizable.

- La demanda de suelo para las construcciones destinadas a uso turístico, industrial, equipamiento urbano y uso terciario en el Parque Natural, se resolverá preferentemente en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definido como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

Artículo 114. Tramitación de las actuaciones de Interés Público.

Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente, tal y como se recoge en el art. 42 de la LOUA.

Artículo 115. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Con carácter general las edificaciones se localizarán a una distancia mínima de mil (1.000) mts. del núcleo de población más cercano, salvo aquellas edificaciones de carácter dotacional que sirvan directamente al citado núcleo, o bien que las condiciones físicas del territorio obliguen a una implantación a distancias inferiores a las señaladas.

Las edificaciones que en función de legislación específica, tales como el Reglamento de Actividades, tengan que ubicarse a una distancia superior a la señalada en el párrafo anterior, deberán cumplir ésta.

b) Las condiciones de densidad y localización en la parcela serán las definidas para las viviendas agrarias en el art. 78, apartados 8 a 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Las distancias a las infraestructuras serán las que correspondan a las legislaciones específicas que les sean de aplicación.

d) Determinadas instalaciones, muy especialmente las de carácter extractivo, vertederos, etc. Por su impacto sobre el medio ambiente, precisarán de la previa Evaluación de Impacto Ambiental.

e) Con carácter particular, se promoverá que las Actuaciones de Interés Público rehabiliten restos de construcciones o instalaciones existentes, antes que se construyan edificaciones de nueva planta. En este caso y fuera del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, las condiciones tanto de distanciamiento a núcleo existente como de parcela mínima o separación a linderos definidas en este artículo en sus apartados a y b quedan sin efecto, y serán las adecuadas a la rehabilitación propuesta.

2. Las condiciones tipológicas de la edificación serán las siguientes:

- Las paredes serán de piedra natural de la zona o bien enfoscadas, con acabado en rústico.

- En paredes pintadas o enaladas el color será blanco; no obstante en alusión a las antiguas paredes de tapial y de piedra y, en definitiva, con la tendencia de integración paisajística, se admiten los tonos «tierra», considerando como tal los colores ocres o marrones claros.

- Podrán añadirse molduras o ladrillo visto a la altura del forjado y otros elementos ornamentales típicos.

- En el caso de paredes de piedra es habitual un cerco enfoscado y enalado a los huecos de las ventanas y puertas.

- Con frecuencia se añade un zócalo pintado o franja en la zona inferior, con colores normalmente grisáceos.

- No se permitirán los aplacados en fachadas (cerámicos, pétreos, etc.).

- La cubierta será de la teja curva tradicional (árabe) en color ocre rojizo o anaranjado rojizo, con aleros visibles.

- Las pendientes de los faldones serán suaves, preferentemente del 30% o menores, según la tipología rural tradicional.

- La disposición de los faldones será a 1, 2, o 4 aguas, incluso con longitud de faldón asimétrica.

- También se permitirá el remate de los bordes inclinados laterales del faldón con una hilera atravesada.

- Los dinteles de los huecos se resolverán con líneas rectas o, a veces, con arcos sencillos.

- Los vanos se resolverán predominantemente con disposiciones verticales en lugar de horizontales.

- Las estructuras de carpintería metálica deberán tener un acabado que no sea «metálico».

- El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

Sección V. Viviendas familiares aisladas

Artículo 116. Concepto.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. En todo el Suelo No Urbanizable se autorizará únicamente la construcción de la vivienda agraria, definida como aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación de los recursos primarios del terreno sobre el que se levanta la construcción. Para la obtención de licencia se deberá tramitar el correspondiente Proyecto de Actuación, regulado en el art. 52 de la LOUA.

Artículo 117. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de localización, las viviendas familiares aisladas tendrán una distancia mínima a los núcleos urbanos de mil (1.000) mts., tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable.

Las distancias a las diversas infraestructuras territoriales, serán las que se señalen en la legislación específica que les sea de aplicación.

2. Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la explotación, se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima de explotación:

- 6 ha para las explotaciones forestales y las agrícolas de secano.

- 3 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.

- 1,5 ha para las huertas.

Distancias mínimas de separación:

- 50 m a los linderos.

- 100 m a los cauces.

- 250 m a otras viviendas limítrofes.

Superficie máxima construida:

- En explotaciones forestales y agrícolas de secano: 140 m².

- En explotaciones agrícolas de regadío: 140 m² o un porcentaje de ocupación del 0,2%.

- En huertas: 140 m² o un porcentaje de ocupación del 0,25%.

Altura máxima, según el impacto paisajístico que una u otra opción pueda originar en relación con sus proporciones:

- En viviendas de una planta: 4,5 m.

- En viviendas de dos plantas: 6 m.

3. Las condiciones tipológicas de la edificación serán las siguientes:

- Las paredes serán de piedra natural de la zona o bien enfoscadas, con acabado en rústico.

- En paredes pintadas o encaladas el color será blanco; no obstante en alusión a las antiguas paredes de tapial y de piedra y, en definitiva, con la tendencia de integración paisajística, se admiten los tonos «tierra», considerando como tal los colores ocres o marrones claros.
- Podrán añadirse molduras o ladrillo visto a la altura del forjado y otros elementos ornamentales típicos.
- En el caso de paredes de piedra es habitual un cerco enfoscado y encalado a los huecos de las ventanas y puertas.
- Con frecuencia se añade un zócalo pintado o franja en la zona inferior, con colores normalmente grisáceos.
- No se permitirán los aplacados en fachadas (cerámicos, pétreos, etc.).
- La cubierta será de la teja curva tradicional (árabe) en color ocre rojizo o anaranjado rojizo, con aleros visibles.

- Las pendientes de los faldones serán suaves, preferentemente del 30% o menores, según la tipología rural tradicional.
- La disposición de los faldones será a 1, 2, ó 4 aguas, incluso con longitud de faldón asimétrica.
- También se permitirá el remate de los bordes inclinados laterales del faldón con una hilera atravesada.
- Los dinteles de los huecos se resolverán con líneas rectas o, a veces, con arcos sencillos.
- Los vanos se resolverán predominantemente con disposiciones verticales en lugar de horizontales.
- Las estructuras de carpintería metálica deberán tener un acabado que no sea «metálico».
- El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

Artículo 118. Cuadro resumen: Regulación de Construcciones y Condiciones de Implantación.

REGULACION DE CONSTRUCCIONES Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN							
EN EL SUELO NO URBANIZABLE NO SE PERMITIRÁN OTRAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES QUE LAS VINCULADAS DIRECTAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS PRIMARIOS, LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y AQUELLOS DE INTERÉS PÚBLICO.							
	CONDICIONES ESPECÍFICAS					CONDICIONES GENERALES	
	DIST. A NÚCLEO POBL.	SUP. MÁXIMA CONSTR.	DISTANCIA A LINDERO	ALTURA MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS. ARTº 109							
- ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y MAQUINARIA, PEQUEÑOS SILOS Y DEPÓSITOS - CUADRAS, ESTABLOS, MAJADAS, GALLINEROS... - LAGARES, MOLINOS E INSTALACIONES DE 1ª TRANSFORMACIÓN	1.000 METROS	250 M2	LINDEROS 50 M CAUCES 100 M	1 PLANTA 5 M	FORESTAL 3 HAS AGR. SECANO 2 HAS AGR. REGADÍO 1 HA HUERTAS 0,5 HA.	SERÁN DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO: ARTº 78 "CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN" ARTº 102 "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA SECTORIAL	
- CASETAS DE APEROS - PEQUEÑAS INSTALACIONES SERVICIO	NO	ADECUADA AL FIN	LINDEROS 10 M	1 PLANTA 3 M	FORESTAL, AGR. SECANO, AGR. REGADÍO 1,5 HA HUERTAS 0,5 HA OLIVAR 1 HA		
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS. ART. 116							
VIVIENDAS AGRARIAS	1.000 METROS	FORESTAL Y AGRÍCOLA 140 M2 REGADÍO 140 M2 O 0,2% OCUP. HUERTAS 140 M2 O 0,25% OCUP.	LINDEROS 50 M CAUCES 100 M OTRAS. VIVIEND 250 M	2 PLANTAS 6 M	FORESTAL, AGR. SECANO 6 HA AGR. REGADÍO 3 HA HUERTAS 1,5 HA		
EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS O.P. ARTº 111							
-	1.000 METROS						
DE INTERÉS PÚBLICO ARTº 114							

Artículo 119. Cuadro resumen: Regulación de Usos.

REGULACION DE USOS	
EN EL SUELO NO URBANIZABLE LOS USOS PERMITIDOS EN GENERAL DEBERÁN ESTAR RELACIONADOS CON EL MANTENIMIENTO DEL MEDIO RURAL.	
DEL CAMBIO DE USO: "CUANDO UNA NUEVA ACTUACIÓN EN SNU SUPONGA UN CAMBIO DE USO DEL SUELO, ÉSTE NO DEBERÁ SUPONER: 1. UN MENOSCABO DE LA COBERTURA VEGETAL 2. LA SUSTITUCIÓN DE LOS ENCINARES, ALCORNOCALES, QUEJIGALES, ROBLEDALES Y CATAÑARES POR OTRAS FORMACIONES BOSCOSAS. 3. LA SUSTITUCIÓN DE CUALQUIER FORMACIÓN BOSCOsa POR EUCALIPTALES U OTRAS ESPECIES EXÓTICAS. 4. EN GENERAL UN AUMENTO DEL RIESGO DE EROSIÓN DEL SUELO.	EL RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR AUTORIZACIÓN SE REGULA EN EL PORN. LA NO OBTENCIÓN DE AUTORIZACIÓN IMPIDE LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER ACTIVIDAD, PROYECTO O ACTUACIÓN

TITULO IV

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I

Disposiciones generales

Sección I. Ambito de aplicación

Artículo 120. Ambito de Aplicación.

Constituyen Suelo urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación de Suelo Urbano, grafiada a tal efecto en el Plano núm. 06 «Núcleo Urbano: Propuesta de Ordenación» (06.1 y 06.2).

Sección II. Desarrollo de la ordenación en el suelo urbano.

Artículo 121. Desarrollo de la Ordenación.

El desarrollo de la ordenación del Suelo Urbano no requerirá de ninguna otra figura de planeamiento inferior a este Plan General.

Las zonas que requieren una actuación urbanística previa para la equidistribución de beneficios y cargas se han delimitado como ámbitos para la «Unidad de Ejecución». Estas aparecen grafiadas en los Planos núm. 07.1 y 07.2 «El núcleo urbano: Calificación y Gestión».

Artículo 122. Edificaciones Existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General podrán estar dentro de la ordenación proyectada o considerarse fuera de ordenación, según se ajusten o no a las normas urbanísticas establecidas.

Sobre las edificaciones consideradas dentro de la ordenación se podrán realizar, previa licencia oportuna, toda clase de obras de consolidación, mejora, reparación o cualquier otra que no contravenga las determinaciones establecidas.

Las edificaciones consideradas fuera de ordenación, bien sea por estar afectadas por nuevas alineaciones o por no cumplir las directrices establecidas en las presentes ordenanzas, sólo podrán realizar obras, previa licencia oportuna, de consolidación y/o mejora de las condiciones higiénicas. También podrán realizar las obras oportunas para la restitución de la edificación a la ordenación establecida en el presente Plan.

En caso de procederse a la demolición total o parcial de cualquier edificación, las que se fueran a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

Artículo 123. Nuevas Edificaciones.

Las nuevas edificaciones deberán ubicarse en los solares que cumplan lo establecido para la consideración como tal. Estas consideraciones aparecen descritas en las definiciones establecidas en el artículo 8.

A las nuevas edificaciones en Suelo Urbano le serán de aplicación todos los preceptos establecidos en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

Artículo 124. Nuevas Parcelaciones.

Las nuevas parcelaciones deberán ajustarse a las dimensiones establecidas para cada zona de Suelo Urbano establecida. Para la edificación sobre ellas, las parcelas deberán convertirse en solares, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 8.

Artículo 125. Estudios de Detalle.

Se podrán realizar modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros. Para la realización de lo anterior habrá que redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle. Sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad establecida al aplicar las presentes Normas urbanísticas.

Sección III. Usos. Tipologías edificatorias. Zonificación

Artículo 126. Usos Permitidos.

Se entienden como usos globales aquéllos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los usos permitidos son:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquéllos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. Los usos pormenorizados compatibles están definidos en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 127. Areas y Edificaciones de Usos Mixtos.

1. Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.

2. Con independencia de las condiciones particulares referidas al uso dominante, a cada uno de los otros usos le serán de aplicación las condiciones generales correspondientes.

Artículo 128. Zonificación.

Atendiendo a la estructura urbana y a los usos globales y pormenorizados, se ha establecido una zonificación. Las Normas Urbanísticas específicas para cada una de las zonas propuestas se determinan en el Capítulo II de este mismo Título.

Sección IV. Normas de urbanización y conservación

Artículo 129. Proyecto de Urbanización.

1. El proyecto de Urbanización, como ya se ha definido, es un Proyecto de Obras para la ejecución material de las determinaciones del presente Plan. Por tanto, sólo cabría hablar de Proyectos de Urbanización para la totalidad de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas.

2. El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería, así como otras análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

3. La tramitación de los Proyectos de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 130. Proyecto de Obras.

1. El proyecto de Obras es aquél que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, el ámbito del Proyecto de Obras lo define el propio Proyecto.

2. El objeto del Proyecto de Obras será la ejecución de determinadas obras de urbanización.

3. La documentación de un Proyecto de Obras es la señalada en el Artículo 90 de la Ley de Régimen Local. La tramitación se rige, asimismo, por la citada legislación.

Artículo 131. Supresión de Barreras Físicas.

En la medida de lo posible, se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Todas estas actuaciones tendrán como marco legal la Ley 1/1991, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/92, para Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 132. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones propuestas. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (empedrados, emmorrillados, encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.)

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Artículo 133. Nuevos Viales.

1. La dimensión mínima de calzada será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en el caso de vía de un solo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m).

2. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

3. Tanto los viales como aparcamientos se ejecutarán con material de terminación que será empedrado. El cálculo de la sección se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo. La vía propuesta de conexión entre la zona norte y sur del municipio podrá tener un pavimento que no sea empedrado, pero se cuidará su terminación de manera que no desentone en el conjunto.

4. Para el tránsito peatonal se dispondrá de acerados anexos al viano rodado, así como calles peatonales.

5. La dimensión de los acerados será como mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m). El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

6. El pavimento a usar para acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo.

7. En el caso de que por dimensión de la vía no se pueda conseguir un acerado de 1,20 m., se formalizará la

vía como paramento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

8. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumplimentando siempre toda la legislación en vigor a este respecto.

Artículo 134. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano.

En este sentido, se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterramiento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

Artículo 135. Alcantarillado.

1. La red de alcantarillado canaliza las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

2. La red de alcantarillado se proyectará de manera unitaria. No obstante, y siempre que existan cauces próximos donde se puedan evacuar, se trazarán canalizaciones vistas para verter aguas pluviales.

3. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l/seg/ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 400 mm.

4. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

5. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

6. Los pozos de resalto, registro, etc. se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

7. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta

de registro por cada acometida domiciliaria situándola en el acerado.

Artículo 136. Abastecimiento de Agua y Riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora y en su defecto teniendo en cuenta:

- a) La dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.
- b) La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l/seg/m².
- c) La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m³/día.

2. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NIE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

3. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

4. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudiquen a los existentes.

Artículo 137. Suministro de Energía Eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito del Plan General, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora.

2. Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión nuevas sean subterráneas, sustituyéndose paulatinamente para cada obra nueva las líneas grapadas a fachada existentes por líneas entubadas bajo acerado.

3. Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, cajas de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

Artículo 138. Alumbrado Público.

1. Las bases de cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado serán las que se definen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o las que establezca la compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

- a) Para la vía de conexión entre la zona norte y la sur:
 - Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m².
 - Nivel de iluminación: 30 lux.
 - Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35
 - Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 6.
- b) Resto de vías:
 - Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m².
 - Nivel de iluminación: 15 lux.
 - Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25.
 - Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 5.

2. La disposición de los báculos será bilateral, en ambos tipos de vías, bien pareada o al tresbolillo, excepto en casos que por reducida dimensión y otras causas que estimen oportuno los servicios técnicos municipales, podrán ser de tipo mural.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.
- b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.

5. La red discurrirá siempre enterrada.

6. Los cuadros de mando irán provistos de todas las protecciones previstas en la Reglamentación de Baja Tensión, con circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.

7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores serán de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.

8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra, de 40x40 cms. de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60x60 cm. de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

Artículo 139. Red de Telefonía.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

Artículo 140. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 141. Jardinería, Arbolado y Vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras deberán contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquéllas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

5. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Artículo 142. Mobiliario Urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.

3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todos aquellos elementos de amueblamiento urbano que complementen los espacios públicos.

4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

Artículo 143. Rótulos y Anuncios Comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.

2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

a) Sobre los edificios, muros, vallas y cercas inventariadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

b) Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. En especial los rótulos y anuncios comerciales no podrán, en ningún caso, ser perpendiculares al plano de fachada.

c) En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

d) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

e) La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

f) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 144. Señalización.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones inventariadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 145. Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m. de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 146. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

CAPITULO II

Disposiciones relativas a las distintas zonas. usos y tipologías

En este capítulo se van a desarrollar las ordenanzas que se aplicarán a la edificación en Suelo Urbano.

Estas determinaciones estarán supeditadas a aquéllas que fija el Inventario de Protección anexo a estas Normas Urbanísticas.

Sección I. Zonas de ordenanzas según uso y tipología

Artículo 147. Zonas de Ordenanzas.

Atendiendo fundamentalmente a la estructura urbana y a los usos genéricos y pormenorizados, se establecen cinco zonas de Ordenanzas, grafiadas a tal efecto en el Plano núm. 07. «Núcleo Urbano:

Calificación y Gestión». Las zonas son:

Zona núm. 1: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Lineal.

Zona núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal.

Zona núm. 3: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada

Zona núm. 4: Residencial Compatible Tipología Adosado o Exento con posibilidad de Alineación a Fachada.

Zona núm. 5: Residencial Compatible Tipología Aislado.

Zona núm. OE: Residencial Compatible Tipología Ordenación Específica

En la zona de Ordenanzas OE se aplicarán las Ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas para la zona «núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal». Una vez desarrollado el Plan Parcial núm. 2 la zona definida tendrá que pasar a regirse por las zonas de Ordenanzas núm. 1 ó 3, según se acuerde a la vista de la ordenación del citado Suelo Urbanizable.

Sección II. Normas aplicables a las zonas de uso global residencial (zonas 1 a 5)

CONDICIONES DE USO

Artículo 148. Uso Global. Usos Compatibles. Tipologías.

El Uso Global en las zonas 1 a 5 es el Residencial. La tipología del uso será Unifamiliar o Bifamiliar. El uso bifamiliar está permitido cuando cada vivienda disponga de una superficie mínima de 75 m².

Los Usos Compatibles en las zonas 1 a 3 son los de Terciario, Industrial de 1.^a Categoría y Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas 4 y 5 los Usos Compatibles son el Terciario y el Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en el citado art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 149. Sobre el Uso Equipamientos. Sistemas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los veinte (20) m² y una altura máxima de cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m²/m² aplicado a la totalidad del equipamiento.

Ningún uso Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que elimina.

Artículo 150. Sobre el Uso Equipamientos. Docente y Social.

Sobre el uso genérico Dotacional Equipamientos y más concretamente sobre el uso pormenorizado Docente o Social y siempre que la actuación sea como consecuencia de una promoción y destino públicos, se tendrá absoluta libertad en cuanto a condiciones de parcelación y edificación, tanto en criterios estructurales como de composición y estética. La única determinación que sobre estas edificaciones se señala desde esta normativa en redacción es que deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten.

CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 151. Condiciones de Parcelación.

A efectos de determinar la parcela mínima, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor de este Plan General, se considera parcela mínima la registrada por ese Organismo.

2. En el caso de nuevas parcelaciones o en el de agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, se considera parcela mínima la siguiente:

Zonas 1 a 4: Aquella cuya superficie sea igual a 75 m². Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo de 6 metros y 8 metros de profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro 5 metros.

Zonas 5.1 y 5.2: Para la zona 5.1 se considera parcela mínima 700 m². En la zona 5.2 la parcela mínima será de 500 m². Para estas zonas, excepto para la UE1, se fija un frente mínimo de parcela de 15 metros.

Artículo 152. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

1. Las agregaciones de parcelas quedan limitadas a la agrupación con sólo una de las parcelas colindantes. La suma de las dos longitudes de fachada nunca será superior a tres (3) veces la de la más pequeña. Además de éstas, se establecen las condiciones particulares siguientes:

Zona 1: La agregación sólo se permitirá si se mantiene o se consigue dar frente a dos vías públicas (en caso de parcela en esquina, a 3 vías públicas)

2. En segregación de parcelas se asegurará que las parcelas resultantes tengan fachada a vía pública. Asimismo, se respetarán las condiciones de parcela mínima y de alineación a vial. Se establece la condición particular siguiente:

Zona 1: La segregación sólo se permitirá si las parcelas resultantes dan frente a dos vías públicas, o en el caso de parcelas en esquina, a tres vías públicas.

3. Tanto en agregaciones como en segregaciones de parcelas, y como criterio general, se permitirán aquéllas que conserven la estructura urbana consolidada de la zona en que se asiente la actuación.

Artículo 153. Cerramiento de parcelas.

1. Los cerramientos de parcelas en las zonas 1 a 3 se realizarán con muros de altura no inferior a 2,00 metros medidos desde la rasante de la vía pública. Para la zona 4, los cerramientos de parcelas se realizarán con muros opacos de altura no superior a 1,30 metros, y a partir de esa altura la separación será con cerramiento de rejas y especies vegetales

2. Los muros tendrán terminación en piedra o pintados en color blanco. En las zonas 1 a 3 sólo se permitirá el hueco de acceso y, en los casos necesarios, los mechinales correspondientes, dando siempre el cerramiento la imagen de predominio absoluto de macizo sobre hueco.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 154. Composición y Estética de la Edificación.

Todas las edificaciones a construir, así como las reformas de las existentes, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Asimismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con el resto de las edificaciones.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales. En este sentido y en aras de permitir arquitecturas de calidad y significado interés, ya sea para la construcción de edificaciones singulares o de uso doméstico, se contempla la posibilidad de alterar algunas de las condiciones de la edificación no constitutivas de derecho (disposición de huecos, materiales...). Para ello, la actuación deberá ser merecedora de consideración por constituir una aportación interesante a la arquitectura

en el marco de la sensibilidad contemporánea. Este tipo de actuación deberá llevar informe favorable por parte de Arquitecto Superior, bien sea técnico municipal, adscrito a la Diputación de Huelva o a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 155. Condiciones de Alineación.

La edificación deberá alinearse según se determina de manera gráfica en el plano núm. 06 «Núcleo Urbano: Propuesta de Ordenación» y núm. 07 «Núcleo Urbano: Calificación y Gestión».

En las zonas 1 a 3: La edificación se alinea a vial.

No obstante, para estas zonas, las edificaciones que poseen patio y la ordenación establece alineación a fachada, en una futura actuación se podrá tanto respetar la alineación actual como consolidar la alineación oficial.

En la zona 4, la alineación de la edificación podrá ser a vial o retranquearse de ésta en cuatro (4) metros. Asimismo, respecto a los demás linderos, la edificación podrá tanto alinearse a éstos como retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

En la zona 5 la edificación se retranquea de la alineación de fachada y a los linderos un mínimo de cuatro (4) metros.

En todas las zonas se permiten las «solanas», esto es, el retranqueo de la primera crujía en la planta alta en fachadas no orientadas al norte. Este espacio para ser considerado como tal y por tanto permitido, deberá estar techado por la cubierta general del edificio.

Artículo 156. Ejecución de varias edificaciones.

Si se ejecutan varias edificaciones dentro de un mismo proyecto, la fachada resultante se adecuará a la discontinuidad formal que las edificaciones existentes presentan en todo el conjunto urbano. A fin de evitar la atonía formal de posibles actuaciones, sólo se podrán repetir un número máximo de dos fachadas contiguas.

Artículo 157. Edificabilidad. Fondo Edificable.

En la zona 5.2 se podrá edificar como máximo 300 m² construidos por parcela.

En las zonas 1, 2, 3, para el uso residencial, la edificación principal tendrá un fondo mínimo edificable de 4 metros y un fondo máximo de 14 metros, con un margen de dos metros a edificar si con ello se adecua la edificación a las colindantes. El resto de parcela tendrá la consideración de espacio libre privado. En el caso de parcelas históricas que no posean frente mínimo de 6 metros a vial, la construcción podrá tener un fondo máximo edificable de 20 metros.

En las zonas 1, 2, 3, para los usos compatibles, en planta baja se fija un fondo mínimo de 4 metros, quedando libre el fondo máximo edificable. En las plantas altas tendrán el mismo fondo edificable que para el uso residencial.

Para las zonas 1, 2 y 3, en el caso de solares de esquina, y respetando los fondos edificables señalados en este artículo, se permitirá la existencia de espacio libre privado alineado a vial secundario. Este espacio deberá mostrar al vial referido cerramiento de altura no inferior a la planta baja construida.

Artículo 158. Ocupación.

Para la zona 5.1 la ocupación de las parcelas será del 20%. Para la zona 5.2, la ocupación será del 40%.

En las zonas 1 a 4, la ocupación será la resultante de aplicar los fondos edificables permitidos.

Artículo 159. Sobre la edificación de Uso Residencial: Condiciones higiénicas.

Para el Uso Residencial en las Zonas citadas, se consideran condiciones higiénicas la mayoría de las recogidas en

el número 15 de las Normas Subsidiarias Provinciales, así como las determinaciones recogidas en las Ordenanzas núm. 16, 17 y 18 de la Regulación sobre «Viviendas de Protección Oficial».

A continuación se redactan estas disposiciones:

- Las habitaciones vivideras, podrán ventilar a patios interiores de parcela, siempre que éstos posean unas dimensiones tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

- Los baños, aseos y pasillos, podrán ventilar a patios interiores de parcela donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.

- No se permiten viviendas interiores con luces exclusivas a patios de parcela ni de manzana.

- Las estancias deberán poseer las dimensiones mínimas exigidas por las Viviendas de Protección Oficial incluyendo lo dispuesto en las Ordenanzas núm. 16 «Superficie de iluminación y ventilación», la Ordenanza núm. 17 «Superficies mínimas de las habitaciones» y Ordenanza núm. 18 «Retretes y aseos».

- Las escaleras de acceso a viviendas poseerán una anchura mínima de 1 metro y, la altura máxima de tabica será de 18,5 cm., la mínima de huella 27 cm., y el número máximo de peldaños por tramo de 16.

Además de éstas, se establece que las viviendas tendrán al menos una estancia con hueco de luces a la alineación de fachada.

En los aspectos no considerados se requerirán los criterios contenidos en la Ordenanza núm. 19 de la Vivienda de Protección Oficial.

En lo no contemplado, se atenderá a la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación.

Artículo 160. Edificaciones Auxiliares.

Para las zonas 1 a 4, cuando el espacio libre privado en una parcela sea superior a 3 metros en la dimensión perpendicular a fachada, se admitirá la construcción de una edificación auxiliar. Sobre esta edificación auxiliar se establecen las siguientes determinaciones:

Altura: La altura máxima será la misma que la de la planta baja de la edificación principal.

Disposición: La disposición en el espacio libre privado podrá variar atendiendo a la dimensión perpendicular a fachada de ese espacio libre.

Tendremos que:

1. Dimensión menor de cinco metros. En ese caso, la edificación auxiliar deberá adosarse a la edificación principal, debiendo separarse como mínimo 3 metros de un linder lateral de la parcela.

2. Dimensión mayor de cinco metros. En este caso, la edificación podrá o disponerse según el apartado anterior o bien separarse de la edificación principal y constituir un cuerpo auxiliar independiente. En este segundo caso, la citada construcción auxiliar deberá apartarse un mínimo de cinco metros de la edificación principal.

Uso: El uso de la edificación auxiliar vendrá condicionado tanto por la zonificación como por la dimensión del espacio libre privado.

Zonas 1 y 3: El uso será como prolongación del uso de la planta baja o como almacén.

En ningún caso se admitirán usos ganaderos.

Zonas 2 y 4: Atendiendo a la disposición del cuerpo auxiliar tendremos:

- Adosado a la edificación principal. El mismo uso que para la Zonas 1 y 2.
- Separado una distancia mayor de 5 metros de la edificación principal. En ese caso se permite el uso como gallinero o corral de carácter no industrial.

Artículo 161. Altura Máxima. Altura de Edificación. Altura de Pisos:

a) La altura de la edificación máxima permitida viene recogida genérica y gráficamente en el plano núm. 07: «Núcleo urbano: Calificación y Gestión».

b) La altura máxima de cornisa para la edificación es la siguiente:

- Una planta: 4 m.
- Dos plantas: 7 m.

c) En la zona de Ordenanzas 5.2 se permiten dos plantas de altura en las zonas con menos cota de la parcela, estableciéndose una sola planta de altura para las cotas más altas.

d) En la aldea de La Corte se permiten de manera genérica dos plantas de altura.

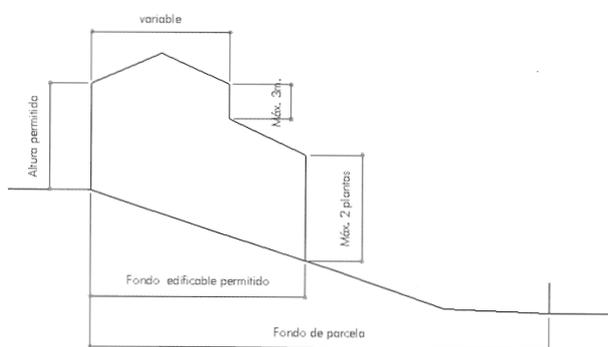
e) La altura libre mínima de la planta baja será de 2,60 metros.

f) La altura libre mínima de la planta alta será de 2,60 metros.

g) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. El uso de este espacio no podrá ser el propio de estancias destinadas al uso Residencial.

h) Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir ligera variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

i) En el caso de solares en pendiente, se permitirá el retranqueo de la edificación tal y como se muestra en el gráfico adjunto:



Artículo 162. Sótanos. Semisótanos:

- a) Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano.
- b) En estos sótanos no se permitirá el uso de viviendas, terciario o equipamientos.
- c) La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros. La altura máxima será de 3,00 metros.
- d) Los semisótanos podrán elevar sobre la rasante del terreno la altura necesaria que posibilite la adecuación de la edi-

ficación a las condiciones topográficas de la parcela y a la rasante del viario.

En el eje de la fachada la altura máxima de la cota de solería de planta baja no será superior a 0,80 metros.

Artículo 163. Cubiertas. Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o con azoteas, estableciéndose las siguientes condiciones:

a) Las dos primeras crujiás contadas desde la fachada deberán cubrirse con cubierta inclinada.

b) El faldón de primera crujiá verterá en dirección al viario.

c) La altura máxima de cumbre será de 2,75 metros sobre la cara superior del último forjado. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

Artículo 164. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas de TV y FM, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

2. Todas las construcciones mencionadas en el párrafo anterior se retranquearán un mínimo de 3 metros de la línea de fachada. Asimismo, se podrán prohibir estas construcciones siempre que perjudiquen al entorno.

Artículo 165. Materiales de Fachada.

1. Los materiales utilizados en fachada tomarán como referencia los utilizados en el conjunto ambiental al que pertenecen, y habrán de justificar la elección de materiales y colores en función de su entorno.

2. El acabado de fachada será enlucido o pintado en blanco. La utilización de un color distinto deberá justificarse con relación a un conjunto ambiental.

3. Se admite la diferenciación del zócalo a nivel de relieve o bien revocado y pintado en colores oscuros y apagados.

4. Se permiten los enfoscados; los recercados que se realicen en los huecos serán del mismo material. Se prohíben los aplacados de cualquier tipo, ya sean éstos azulejos, ladrillos, piedra artificial o gres. Se permitirá el aplacado de los zócalos previa autorización expresa de la Corporación del material a emplear, y siempre que los materiales y colores no sean ajenos a la tradición arquitectónica del lugar.

Artículo 166. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería.

1. La proporción de hueco sobre macizo en fachada no superará el 30%.

- Los huecos se dispondrán según composición rítmica de ejes verticales.

- La separación del hueco a la medianera será como mínimo 1,5 veces la dimensión del hueco, menos los huecos de acceso a la edificación.

- La proporción del hueco tendrá un dominante vertical, siendo siempre su altura superior a su anchura.

2. La carpintería exterior será preferentemente de madera, pintada en tonos oscuros. Las puertas serán obligatoriamente de madera. Para las ventanas, se podrá usar como carpintería tanto la madera como el aluminio, con terminación de lacado imitando a madera o color verde apagado.

3. Se admite la cerrajería de rejas en ventanas, puertas y balcones. Estas serán de hierro y pintadas en colores oscuros. Se situarán en el plano de fachada o sobresaliendo levemente de él.

Artículo 167. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes. Sólo se admitirán como cuerpos salientes los balcones, situados en planta alta y en aquellos edificios con frente de fachada superior a 6 metros.

El vuelo de estos balcones no superará nunca el 10 % del ancho de la calle ni sobrepasará los 60 cms.

El piso del balcón no superará los 15 cms. de espesor. En ningún caso el balcón estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

1. Elementos salientes. Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cms. sobre el plano de fachada.

Artículo 168. Medianeras.

Las medianeras y traseras que se observan desde la vía pública deberán ser tratados dignamente, llegándose como mínimo al pintado de las mismas, permitiéndose su aplacado por medio de tejas.

1. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o similar.

2. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

Sección III. Resumen de las condiciones de uso, de parcelación y de edificación

Artículo 169. Cuadro Resumen: Regulación de Usos para cada Zona de Ordenanza.

Se establecen seis zonas de Ordenanzas, grafiadas a tal efecto en el Plano núm. 07. «Núcleo Urbano:

Clasificación, Calificación y Gestión». Las zonas son:

Zona núm. 1: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Lineal.

Zona núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal.

Zona núm. 3: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada.

Zona núm. 4: Residencial Compatible Tipología Adosado o Exento con posibilidad de Alineación a Fachada.

Zona núm. 5: Residencial Compatible Tipología Aislado.

Zona núm. QE: Residencial Compatible Tipología Ordenación Específica.

Los usos permitidos y, por tanto, compatibles en cada zona se regulan en el siguiente cuadro:

ZONA	USOS PERMITIDOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIPOLOGÍA UNIF./BIF ADOSADO	TIPOLOGÍA UNIF./BIF AISLADO			SELDU P	DOCEN TE	SOCIA L	APARC
1	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
2	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
3	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
4	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
5	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
OE	SE APLICAN ORDENANZAS DE ZONA 2 HASTA APROBACIÓN P.P.2							

(*) Se permite el industrial de primera categoría.

Artículo 170. Cuadro Resumen: Regulación de Condiciones para cada Zona de Ordenanza.

CONDICIONES ZONIFICACION	USOS		PARCELACION			EDIFICACION				
	PREDOMINANTES	COMPATIBLES	FRENTE MINIMO	PROFUNDIDAD MINIMA	SUPERFICIE MINIMA	ALINEACION	PROFUNDIDAD MINIMA/MAXIMA	ALTURA MAXIMA	SEPARACION A LINDEROS	EDIFICACION AUXILIAR
1	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. LINEAL	INDUSTRIAL 1ª CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M²	EN PLANOS	4 M / 14 M	EN PLANOS	EN PLANOS	CONDICIONADA
2	RESIDENCIAL ADOSADO ARRABAL	INDUSTRIAL 1ª CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M²	EN PLANOS	4 M / 14 M	EN PLANOS	SÓLO AL TRASERO	CONDICIONADA
3	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. CERRADA	INDUSTRIAL 1ª CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M²	EN PLANOS	4 M / 14 M	EN PLANOS	SÓLO AL TRASERO	CONDICIONADA
4	RESIDENCIAL AISLADO O EXENTO	TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M²	VARIABLE	4 M / 14 M	DOS PLANTAS	VARIABLE	CONDICIONADA
5	RESIDENCIAL AISLADO	TERCIARIO DOTACIONAL			5.1- 700 M² 5.2- 500 M²	NO	NO	5.1- 2 PLANTAS 5.2- 2 PLANTA	4 METROS	NO
OE	SE APLICAN ORDENANZAS DE ZONA 2 HASTA APROBACIÓN P.P.2									

CAPITULO III

Disposiciones relativas a las unidades de ejecución

Sección I. Delimitación. Gestión

Artículo 171. Objeto de su Delimitación.

La delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbano tiene como objeto el desarrollo de sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, como la reparcelación del suelo según criterios ya fijados en las Ordenanzas Zonales.

Artículo 172. Legislación vigente.

La vigente Ley del Suelo, así como los Reglamentos actuales avalan la delimitación de unidades de ejecución para conseguir los objetivos reseñados en el artículo anterior.

Artículo 173. Reajustes. Gestión de las Unidades de Ejecución.

1. Se admiten reajustes en la delimitación de las unidades de ejecución, como así señala la vigente Ley del Suelo Andaluza en sus art. 105 y 106, siempre que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

2. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes.

3. La ejecución parcial de una Unidad de Ejecución podrá adelantarse respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha Unidad de Actuación, siempre que, como contrapartida, realice las cesiones correspondientes, en función del suelo que pretenda edificar.

4. Con el fin de garantizar la completa ejecución de las obras previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, se han incluido todas las propiedades afectadas por la operación urbanística, para abarcar a todos los predios que han de participar en el reparto de cargas y beneficios. Pero si al desarrollarse una unidad de ejecución, con una información más detallada de las propiedades, se comprobara que alguna parcela no estuviera afectada por ninguna carga o no tuviera acceso a beneficios originados por la ordenación prevista, será retirada de la unidad de ejecución.

Artículo 174. Aplicación de la Normativa en las Unidades de Ejecución.

1. El suelo incluido en las unidades de ejecución delimitadas por este Plan General es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen de forma específica para cada una de ellas.

2. A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante las propuestas de viarios locales y espacios libres, tanto en lo que se refiere a posición, rasantes, forma y uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes los criterios de alineación de la edificación que se ha grafiado en los planos de ordenación y que se especificará a continuación para cada Unidad de Ejecución.

3. En la edificación de cada Unidad de Ejecución será de aplicación la normativa correspondiente a la zona y se respetarán las especificaciones que se establezcan sobre cada una de ellas cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta y número máximo de viviendas se realiza en función de los tipos edificatorios que se proponen y de las condiciones topográficas de los terrenos.

Artículo 175. Unidades de Ejecución propuestas.

Se plantean tres Unidades de Ejecución en el núcleo urbano de Sta. Ana la Real y tres en la aldea de La Corte.

El Uso Global de todas las Unidades es el de Residencial, siendo los Usos Pormenorizados los referidos en las siguientes fichas.

El sistema de gestión será el mismo para todas las unidades, es decir, Público/Privado, actuando por tanto mediante el sistema de Compensación/Cooperación.

Las obligaciones de los propietarios afectados son las siguientes:

Deberes. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real: El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del municipio. El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE. Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

En anexo se muestran fichas de cada Unidad de Ejecución.

TITULO V

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 176. Determinaciones del Planeamiento derivado en el Suelo Urbanizable.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este Plan General en los Sectores de Planeamiento del Suelo Urbanizable previsto cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos y las que de forma específica se fijan en este Capítulo.

2. Este Plan General determina de manera clara y concisa la ordenación estructural de todas las determinaciones recogidas en el art. 10.1 de la referida Ley del Suelo. En particular en este sentido, pertenecen a la ordenación estructural los usos, densidades y edificabilidades asignadas por el Plan a los suelos urbanizables definidos. Los Planes Parciales respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en este Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijan específicamente con carácter vinculante y las determinaciones zonales respecto a usos, e intensidades edificables.

3. La Administración Municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) el Plan Parcial previsto, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el uso específico a que se destinan el suelo apto para urbanizar y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar el fraccionamiento a nivel de ejecución o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, no se admitirán en los terrenos delimitados parcelaciones ni obras de urbanización o edificación.

6. Los datos superficiales que se aportan en el presente documento, han sido obtenidos por medición directa sobre la cartografía existente. Para una medición más detallada del ámbito será necesario un levantamiento topográfico de mayor precisión que definirá sus ámbitos de actuación exactos.

Artículo 177. Sectores de Planeamiento Propuestos.

SANTA ANA LA REAL. SECTOR DE PLANEAMIENTO PP-1

Situación: Al noreste del núcleo urbano. A escasos doscientos metros.

Objetivos: sustento para aglutinar actividades industriales, terciarias, de equipamientos, y residenciales.

Estas actividades empiezan a ser demandadas y se hace necesario reservar y prever un espacio para su consolidación.

Superficie Total: 39.084 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados: Industrial 1.^a y 2.^a cat., Terciario, Dotacional.

Superficie según usos:

Residencial: 8.184 m².

Comercial: 1.722 m².

Industrial: 7.000 m².

Terciario Hotelero: 1.800 m².

Dotacional Deportivo: 3.000 m².

Sist. viario, Esp. Libres: 17.378 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 23.552 m².

Aprovechamiento medio: 0,6026.

Planeamiento de desarrollo: Plan parcial.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Criterios de Ordenación: La reserva para SELDUP se localizará tal y como refleja los planos adjuntos. El suelo Industrial se localizará en la zona más alejada del casco residencial. Se exigirá Estudio Volumétrico de la ordenación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes: Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales y dotaciones.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y abastecimiento de agua.

SANTA ANA LA REAL. SECTOR DE PLANEAMIENTO PP-2

Situación: Al suroeste del núcleo urbano.

Objetivos: Suelo de titularidad municipal que el Ayuntamiento también desea tener como reserva para una futura actuación de tipo residencial o de equipamientos.

Superficie Total: 5.522 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados: Residencial unifamiliar adosado o exento, Terciario, Industrial 1.^a cat., Dotacional.

Superficie según usos:

Edificación nueva: 2.822 m².

Sistema viario, espacios libres: 2.700 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 4.233 m².

Edificabilidad ponderada: 1,50 m²/m².

Aprovechamiento medio: 0,76657.

Planeamiento de desarrollo: Plan parcial.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Condiciones de Edificación:

Altura Máxima: 2 plantas para uso no industrial y 1 planta para uso industrial.

Núm. Max. Viviendas: 18 unidades.

Dotaciones:

SELDUP: 10% de la sup. total ordenada, 552 m².

SIPS: 4% de la sup. total ordenada, 221 m².

Aparcamientos: 1 plaza/100 m². de edificación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes: Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales y dotaciones.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y abastecimiento de agua.

SANTA ANA LA REAL. UNIDAD DE EJECUCION UE 1

Situación: Al noreste del núcleo consolidado, dando frente a la travesía de la carretera comarcal.

Objetivos: Colmatación de borde urbano, integrándose en área preexistente de tipología unifamiliar aislada.

Superficie Total: 4.582 m².
Usos:

Uso Global: Residencial.
Usos Pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislado, Terciario, Dotacional.
Núm. máximo de viviendas: 4 uds.

Superficie según usos:

Suelo para Edificación nueva: 4.250 m².
Sistema viario: 332 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 1.700 m².
Edificabilidad ponderada: 0,4 m²/m².
Aprovechamiento medio: 0,7371.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.
Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la UE.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

SANTA ANA LA REAL. UNIDAD DE EJECUCION UE 2

Situación: En el borde noroeste del núcleo urbano consolidado.

Objetivos: Colmatación de área de desarrollo propuesta para la implantación de cierto tejido residencial y terciario.

Superficie Total: 7.785 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.
Usos Pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Industrial 1.ª cat., Dotacional.
Núm. máximo de viviendas: 31 uds.

Superficie según usos:

Suelo Edificación nueva: 4.921 m².
Sistema viario: 2.864 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 6.151 m².
Edificabilidad ponderada: 1,25 m²/m².

Aprovechamiento medio: 0,7901.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.
Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la UE.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

SANTA ANA LA REAL. UNIDAD DE EJECUCION UE 3

Situación: En la zona sur del núcleo urbano consolidado.

Objetivos: Consolidación de actuación de viviendas sociales.

Superficie Total: 1.355 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado.

Núm. máximo de viviendas: 12 uds, con calificación de viviendas de protección oficial.

Superficie según usos:

Suelo Edificación nueva: 944 m².
Sistema viario: 411 m²

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 1.888 m².
Edificabilidad ponderada: 2,0 m²/m².
Aprovechamiento medio: 1,393.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.
Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes: Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la UE.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

LA CORTE. UNIDAD DE EJECUCION UE1

Situación: En el núcleo urbano de La Corte, en la zona norte.

Objetivos: Consolidación de vacío urbano para formalizar la zona norte del casco consolidado, articulando así todo el conjunto urbano.

Superficie Total: 3.887 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados: Residencial unifamiliar adosado o exento, Terciario, Industrial 1.ª cat., Dotacional.

Núm. máximo de viviendas: 20 uds.

Superficie según usos:

Suelo Edificación nueva: 3.257 m².

Sistema viario: 630 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 4.071 m².

Edificabilidad ponderada: 1,25 m²/m².

Aprovechamiento medio: 1,047.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes: Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la UE.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

LA CORTE. UNIDAD DE EJECUCION UE2

Situación: En el núcleo urbano de La Corte, en la zona central.

Objetivos: Consolidación de vacío urbano para formalizar la zona central del casco consolidado, articulando así todo el conjunto urbano.

Superficie Total: 4.801 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados: Residencial unifamiliar adosado o exento, Terciario, Industrial 1.ª cat., Dotacional.

Núm. máximo de viviendas: 30 uds.

Superficie según usos:

Edificación nueva: 3.896 m².

Sistema viario: 905 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 4.870 m².

Edificabilidad ponderada: 1,25 m²/m².

Aprovechamiento medio: 1,0143.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la UE.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

LA CORTE. UNIDAD DE EJECUCION UE3

Situación: En el borde sureste del núcleo de La Corte.

Objetivos: Colmatación del borde urbano con aprovechamiento de un camino tortuoso que se recupera para el viario general de la aldea.

Superficie Total: 5.743 m².

Usos:

Uso Global: Residencial.

Usos Pormenorizados: Residencial unifamiliar adosado o exento, Terciario, Industrial 1.ª cat., Dotacional.

Núm. máximo de viviendas: 26 uds.

Superficie según usos:

Suelo Edificación nueva: 4.894 m².

Sistema viario: 849 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 6.117 m².

Edificabilidad ponderada: 1,25 m²/m².

Aprovechamiento medio: 1,0651.

Gestión:

Sistema de Gestión: Privada/Pública.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

Obligaciones de los propietarios:

Deberes: Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real:

- El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la UE.

- El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE.

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

Huelva, 9 de febrero de 2005.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

Artículo 42. Cuadro resumen licencia.

TIPO DE LICENCIA	CONCESIÓN	DOCUMENTACIÓN
DE PARCELACIÓN	PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto de parcelación o declaración de innecesariedad
	REPARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto de parcelación o declaración de innecesariedad
	AGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> Informe o declaración de innecesariedad
	SEGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> Informe o declaración de innecesariedad
DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto de urbanización o declaración de innecesariedad
	NUEVA PLANTA CONSTRUCCIÓN DE NAVE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN O REFORMA AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN ADAPTACIÓN DE LOCALES DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente Proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente Proyecto de demolición visado por colegio profesional correspondiente
DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	OBRAS MAYORES	<ul style="list-style-type: none"> Plano de situación Presupuesto y croquis de la actuación
	OBRAS MENORES	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto técnico o certificado técnico de innecesariedad
DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	ACTIVIDADES E INSTALACIONES	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto técnico o certificado técnico de innecesariedad
	PRIMERA OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Certificado fin de obras
DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	<ul style="list-style-type: none"> Certificado técnico
	MODIFICACIÓN DE USO	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto técnico

TIPO DE LICENCIA	CONCESIÓN	PROHIBIDO
DE PARCELACIÓN	PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier tipo de construcción
	REPARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier tipo de construcción
DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	AGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier tipo de construcción
	SEGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier tipo de construcción
DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Obras ordinarias de conservación y mantenimiento que no tengan que ver con el desarrollo integral del planeamiento. Obras de edificación de cualquier tipo. Construcción de instalaciones especiales.
	NUEVA PLANTA	<ul style="list-style-type: none"> Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
		CONSTRUCCIÓN DE NAVE
	CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio. Obras que modifiquen formalmente el edificio, huecos, cornisas o elementos definitorios del edificio, obra o instalación, no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. Obras que modifiquen la distribución interior o compartimentación. Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
	OBRAS MAYORES	<ul style="list-style-type: none"> Obras que desvirtúen los elementos protegidos del edificio o sus características morfológicas.
		RESTAURACIÓN
	REHABILITACIÓN O REFORMA	<ul style="list-style-type: none"> Obra de nueva planta. Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
	AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Obra de nueva planta. Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad. Demolición total.
	ADAPTACIÓN DE LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio. Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad.
	DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier tipo de construcción
DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	OBRAS MENORES	<ul style="list-style-type: none"> Obras que afecten a la cimentación, estructura, modulación de fachada, fachada, modulación interior, instalaciones, que necesiten apeos, que necesiten andamiaje, que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
	ACTIVIDADES E INSTALACIONES	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier tipo de obra, salvo las incluidas en la licencia.
	PRIMERA OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente
DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	<ul style="list-style-type: none"> Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente
	MODIFICACIÓN DE USO	<ul style="list-style-type: none"> Cualquier uso o actuación no recogida en la licencia

TIPO DE LICENCIA	CONCESIÓN	PERMITIDO	
DE PARCELACIÓN	PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas. 	
	REPARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas. 	
	AGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas. 	
	SEGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas. 	
DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Obras de desarrollo integral del planeamiento, excavaciones y movimiento de tierras, pavimentación de viario. Red de distribución de agua potable y gas, de riego o hidrantes, de evacuación de aguas pluviales y residuales, de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público, canalizaciones de telecomunicaciones. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres. 	
	NUEVA PLANTA CONSTRUCCIÓN DE NAVE	<ul style="list-style-type: none"> Obra de edificación de nueva planta. Aparcamiento subterráneo. Obra de construcción de nave. 	
DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> Obras de construcción con las limitaciones previstas. Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización del Ayuntamiento. Obras que afecten a elementos estructurales y de cimentación. 	
	RESTAURACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Obras de construcción de edificación con características formales idénticas al edificio existente, con respeto a los elementos protegidos. Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización del Ayuntamiento. 	
	REHABILITACIÓN O REFORMA	<ul style="list-style-type: none"> Obra de rehabilitación de edificio existente, manteniendo las características formales y morfológicas o elementos protegidos. Obras de construcción que amplíen o reduzcan una edificación existente. 	
	AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Obras que afecten formal o volumétricamente a la construcción existente. Obras que modifiquen la distribución interior de la edificación. 	
	ADAPTACIÓN DE LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> Modulación de huecos, modificación de la distribución interior. Obras que afecten a instalaciones. Obras de decoración, modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio. 	
	DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Demolición de construcción, total o parcial. Pintura de fachada, sustitución de materiales, conservación, reparación o adecentamiento de edificaciones. 	
	OBRAS MENORES	<ul style="list-style-type: none"> Colocación de rejas, postes, rótulos, banderas, anuncios luminosos, marquesinas y toldos en la vía pública, puertas, persianas, pozo, fosa séptica o vado en la acera. Colocación de prefabricada, valla, jardín, anuncio... Ocupación provisional de vía pública no amparada en licencia. 	
	DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	ACTIVIDADES E INSTALACIONES	<ul style="list-style-type: none"> Actividad, colocación de instalaciones. Ocupación de terrenos por instalaciones desmontables y actos comunitarios al aire libre.
	DE PRIMERA OCUPACIÓN	PRIMERA OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Ocupación de la edificación.
	DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	<ul style="list-style-type: none"> Exclusiva ocupación de la edificación objeto de licencia.
DE MODIFICACIÓN DE USOS	MODIFICACIÓN DE USO	<ul style="list-style-type: none"> Modificación de uso. 	

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº _____ LETRA _____ ESCALERA _____ PISO _____ PUERTA _____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

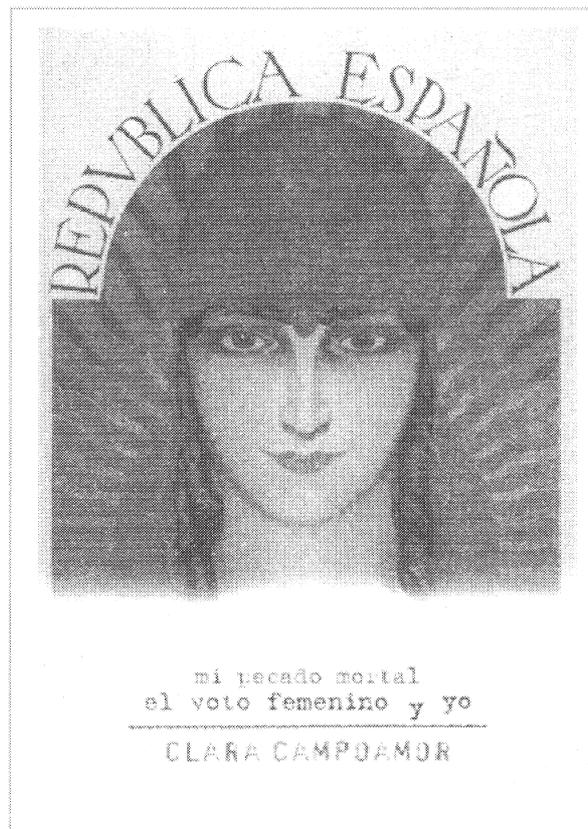
El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05

PUBLICACIONES

**Título: Mi Pecado Mortal
El voto femenino y yo**

Autora: Clara Campoamor



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2001

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,66 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63