

Total cesiones (Excepto viario): 5.775,56 m<sup>2</sup>  
% del sector (Art. 17 de la Ley 7/2002): 14

#### Gestión y programación:

Condiciones de desarrollo: Plan Parcial/Proyecto de Reparcelación/Proyecto de Urbanización  
Sistema de actuación: Compensación  
Programación: Primer cuatrienio

#### Condiciones para la Ordenación:

Se establecerá una zona de no edificación acorde a lo dispuesto por el art. 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.  
Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 300  
Altura (plantas/metros): 2 /7

#### 3.2. Condicionado de la declaración de impacto ambiental.

Se adoptarán todas las medidas correctoras o protectoras contempladas en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva núm. 50, de 15 de marzo de 2011.

Huelva, 15 de julio de 2011.- El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Urbanismo, Miguel A. Dominguez Alonso.

*RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2011, de la Delegación Provincial de Huelva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la aprobación definitiva de la Modificación núm. 2 A del Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte.*

Para general conocimiento se hace público el acuerdo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión de 15 de julio de 2011, adoptó en relación de la Aprobación Definitiva de la Modificación núm. 2 A del Plan General de Ordenación Urbanística, del Término Municipal de Almonte.

En virtud de lo establecido en 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 15 de julio de 2011, por lo que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 A del Plan General de Ordenación Urbanística, del Término Municipal de Almonte (Anexo I).

- Documento Técnico de la Modificación núm. 2 A del PGOU (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 2 A DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMONTE CP-149/2008

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 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2011, por unanimidad, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Almonte, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión

Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Cumplimiento de Resolución de la Innovación núm. 2A del Plan General de Ordenación Urbanística del citado municipio. El objeto del presente cumplimiento de Resolución es la adaptación de diversos aspectos de la normativa del suelo no urbanizable, para modificación trata de subsanar la contradicción detectada entre el texto normativo, en el que se utiliza el parámetro de ocupación de suelo máxima permitida para la edificación, y las fichas de cada área, en las que se maneja el parámetro de edificabilidad máxima. Para ello se propone la eliminación en las mismas del parámetro de edificabilidad sin introducir excepciones a la regla general establecida en el art. 636 antes citado, por lo que en todos los casos se permite una ocupación máxima del 7% en cada ámbito.

Segundo. Constan en la Resolución de Aprobación Definitiva de la Modificación núm. 2A del Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte que se supeditó su publicación y registro a la corrección del error material producido en las fichas de las áreas de oportunidad, en las que se establecen las condiciones para el desarrollo de cada uno de los sistemas generales mediante el parámetro de edificabilidad en vez del de ocupación de suelo, asimismo se suspendió la Aprobación Definitiva de los sistemas generales de Espacios Libres PER 8 y PER 9, debiendo revisarse a la baja el parámetro de ocupación de suelo de los mismos al objeto de garantizar la adecuada calidad y funcionalidad de los mismos.

#### 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).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, en relación con el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

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. 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 Urbana.

#### R E S U E L V E

Primero. Aprobar definitivamente el Cumplimiento de Resolución de la Innovación núm. 2A del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal del Almonte, recomen-

dándose que por parte de la Corporación Municipal se elabore un texto unitario omnicomprendivo que refunda los distintos documentos, así mismo respecto a la corrección de errores, deberán ser remitidos dos ejemplares en formato papel y uno en soporte informático, de conformidad con lo establecido en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Esta Resolución 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 los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, 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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y 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.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión y denegación, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas Y Vivienda, según se prevé en el 23.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y 48.2, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

## ANEXO II

### I. FUNDAMENTACIÓN

El documento de la Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Almonte objeto de esta Modificación Puntual fue aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2006 y cumplimiento de la resolución de 28 de marzo de 2007.

La Innovación del Plan General se fundamenta sobre el artículo 5 de sus Normas Urbanísticas que establece:

#### «Art. 5. Revisiones y modificaciones

1. Procederá su revisión anticipada, parcial o total, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten de forma sustancial a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A. Elección de un "modelo" territorial distinto.

B. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que generasen una oferta de empleo fijo superior al 15% de la población activa local en el sector correspondiente (sin incluir

el de la construcción que circunstancialmente pudiera absorber dicha instalación).

C. Por el agotamiento de su capacidad.

D. Cuando así lo acuerde, motivadamente y previa audiencia del Ayuntamiento, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, por exigirlo las circunstancias concurrentes, o por mayoría absoluta del Pleno Municipal.

E. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito que así lo exigiese.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones no de estas Normas, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. (...)»

Estas determinaciones se sustentan en los artículos 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

«Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.»

y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

«Art. 154 R.P.- 1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de 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 la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.»

Dada que la Modificación es puntual, afectando exclusivamente a diversos artículos de la Normativa Urbanística del Plan General, no concurriendo en ninguno de los puntos antes señalados, resulta adecuada la tramitación de este documento.

## II. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

El objetivo de esta innovación es sustituir el concepto de edificabilidad por el de ocupación en algunos Planes Especiales de Ordenación y Adecuación Paisajística en suelo no urbanizable, quedando la misma vinculada a lo indicado en el art. 636 del PGOU.

## III. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

1. Edificabilidad asignada a los Planes Especiales de Ordenación y Adecuación Paisajística definidos sobre los Sistemas Generales delimitados por el PGOU sobre Suelo no Urbanizable.

En la sesión celebrada, el 27 de septiembre de 2006, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva se aprobó definitivamente el PGOU de Almonte, suspendiendo algunas determinaciones del Plan hasta la subsanación de errores. Uno de los artículos que quedó en suspenso fue el núm. 636 de las Normas Urbanísticas del Plan.

Concretamente, durante la celebración de esta Comisión y aludiendo al área de oportunidad A06, se indicó al Ayuntamiento de Almonte que sería más conveniente no asignar edificabilidad en el suelo no urbanizable. Esta sugerencia dio lugar a una modificación del artículo 636 de las Normas Urbanísticas.

En el documento de aprobación provisional, este artículo, regulaba las condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso, entre otras determinaciones, mediante la edificabilidad, de la forma en la que a continuación se indica:

Art. 636 Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

1. Condiciones de la edificación vinculada a la explotación agraria. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los veinte (20) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Carecerán de cimentación.

e) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

B. Naves para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los quinientos (500) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en parcelas cuya superficie mínima sea igual o superior a dos (2) hectáreas.

C. Naves ligadas a la industria agroalimentaria.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) La edificabilidad no será superior a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en parcelas cuya superficie mínima sea igual o superior a dos (2) hectáreas en secano o superior a cinco (5) hectáreas en regadío.

e) Los servicios técnicos municipales deberán justificar fehacientemente la necesidad de implantar dicha actividad en suelo no urbanizable en base a las determinaciones definidas en el objetivo núm. 15 del POTAD de restringir la industria agroalimentaria en el suelo no urbanizable.

2. Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:

A. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

B. La altura máxima será de cuatrocientos (400) centímetros.

C. Cumplirán cuantas disposiciones de estas NU o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fueren de aplicación.

3. Condiciones de la edificación de los enclaves turísticos:

A. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados o superficie definida en las fichas de las áreas de oportunidad.

B. La edificabilidad máxima será 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo las excepciones justificadas en las fichas de las áreas de oportunidad.

C. La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.

D. La finca en la que se construya el edificio se reforestará y adecuará ambientalmente en función del Plan especial de ordenación paisajística o estudio paisajístico que deban redactarse y que quedan definidos en las fichas de las áreas de oportunidad que acompañan a estas NU, debiéndose estudiar el modo más perfecto en que dichas edificaciones se adecuen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

E. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

F. Asumirán las condiciones de ecoeficiencia ambiental definidas en estas Normas, incluidas las referidas a la implan-

tación de energías alternativas en el suministro de agua caliente y en el alumbrado de los espacios libres interiores de la parcela, el reciclaje de las aguas grises, la reutilización de las aguas pluviales y de las residuales para el riego de las zonas verdes, la introducción en la ejecución de las obras de los materiales ecoeficientes definidos en el anexo del Plan.

G. La introducción de las innovaciones definidas, en el epígrafe anterior en la actuación turística implicará una reducción en las tasas municipales conforme a las ordenanzas municipales que el Ayuntamiento de Almonte deberá redactar y aprobar.

4. Condiciones de la edificación vinculada a las dotaciones y equipamientos:

A. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados o la que quede definida en las fichas de las áreas de oportunidad.

B. Las construcciones se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca.

C. La edificabilidad máxima será 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo las excepciones justificadas en las fichas de las áreas de oportunidad.

D. La altura máxima de la edificación será de doce (7) metros, que se desarrollarán en un máximo de dos (2) plantas.

E. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

F. Cumplirán las condiciones generales de estas NU que para las diferentes instalaciones que fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

G. Asumirán las condiciones de ecoeficiencia ambiental definidas en estas Normas, incluidas las derivadas de la mejora del paisaje definidas en las fichas de las áreas de oportunidad.

5. Condiciones de edificación vinculada al uso residencial y actividades de servicios terciarios:

A. No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a cinco (5) ha, salvo en el caso de las actividades de restauración, en los que se podrá reducir hasta dos (2) hectáreas.

B. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.

C. La superficie edificada no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado 1.

D. La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros, desarrollada en un máximo de dos (2) plantas.

E. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas NU para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

F. En fincas de dimensión superior a la establecida, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la parcela mínima edificable indicada.

G. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para obtener la correspondiente licencia municipal deberán acreditar que no constituyen núcleo de población, para lo cual se deberá obtener y aportar la preceptiva autorización previa con arreglo al procedimiento establecido por el párrafo 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

H. En el caso de las ventas, habrán de respetar una distancia mínima de cualquiera otra preexistente de quinientos (500) metros.»

Cumpliendo las sugerencias de la Comisión este artículo, el núm. 636, fue modificado en el texto refundido del Plan General, eliminando la edificabilidad como condición reguladora de la edificación vinculada a cada tipo de uso en el suelo no urbanizable, sustituyéndola por la ocupación. El contenido del artículo modificado se incluye a continuación:

Art. 636. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

1. Condiciones de la edificación vinculada a la explotación agraria. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

B. Naves para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los quinientos (500) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cinco (5) metros y la altura de coronación de siete (7) metros.

d) Podrán instalarse en parcelas cuya superficie mínima sea igual o superior a dos (2) hectáreas.

C. Naves ligadas a la industria agroalimentaria.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) La ocupación máxima no será superior al 2%. Podrán instalarse en parcelas cuya superficie mínima sea igual o superior a dos (2) hectáreas en regadío o superior a cinco (5) hectáreas en secano.

c) Los servicios técnicos municipales deberán justificar fehacientemente la necesidad de implantar dicha actividad en suelo no urbanizable en base a las determinaciones definidas en el objetivo núm. 15 del POTAD de restringir la industria agroalimentaria en el suelo no urbanizable.

d) Se considerarán naves ligadas a la industria agroalimentaria a las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario de las parcelas o explotación.

2. Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:

A. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

B. La altura máxima será de cuatrocientos (400) centímetros.

C. Cumplirán cuantas disposiciones de estas NU o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fueren de aplicación.

3. Condiciones de la edificación de los enclaves turísticos:

A. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados o superficie definida en las fichas de las áreas de oportunidad.

B. La ocupación máxima será del 4%, salvo las excepciones justificadas en las fichas de las áreas de oportunidad.

C. La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.

D. La finca en la que se construya el edificio se reforestará y adecuará ambientalmente en función del Plan especial de ordenación paisajística o estudio paisajístico que deban redactarse y que quedan definidos en las fichas de las áreas de oportunidad que acompañan a estas NU, debiéndose estudiar el modo más perfecto en que dichas edificaciones se adecuen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

E. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

F. Asumirán las condiciones de ecoeficiencia ambiental definidas en estas Normas, incluidas las referidas a la implantación de energías alternativas en el suministro de agua caliente y en el alumbrado de los espacios libres interiores de la parcela, el reciclaje de las aguas grises, la reutilización de las aguas pluviales y de las residuales para el riego de las zonas verdes, la introducción en la ejecución de las obras de los materiales ecoeficientes definidos en el anexo del Plan.

G. La introducción de las innovaciones definidas, en el epígrafe anterior en la actuación turística implicará una reducción en las tasas municipales conforme a las ordenanzas municipales que el Ayuntamiento de Almonte deberá redactar y aprobar.

Las condiciones definidas en los apartados A, B y C de este artículo no se aplicarán en los casos de sustitución, ampliación o reforma de establecimientos existentes que acrediten estar en funcionamiento en la fecha de aprobación inicial del presente Plan y dispongan de acceso directo desde una vía rodada perteneciente a la red básica de articulación o a la red intercomarcal definidas en el Catálogo de Carreteras de Andalucía. En estos casos las condiciones serán las que se definen a continuación:

Parcela mínima	7.000 m <sup>2</sup> s
Altura máxima	Dos plantas (7,50 m.)
Ocupación máxima	15%

4. Condiciones de la edificación vinculada a las dotaciones y equipamientos:

A. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados o la que quede definida en las fichas de las áreas de oportunidad.

B. Las construcciones se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca.

C. La ocupación máxima será del 7%, salvo las excepciones justificadas en las fichas de las áreas de oportunidad.

D. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán en un máximo de dos (2) plantas.

E. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

F. Cumplirán las condiciones generales de estas NU que para las diferentes instalaciones que fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

G. Asumirán las condiciones de ecoeficiencia ambiental definidas en estas Normas, incluidas las derivadas de la mejora del paisaje definidas en las fichas de las áreas de oportunidad.

5. Condiciones de edificación vinculada al uso residencial y actividades de servicios terciarios:

A. No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a cinco (5) ha, salvo en el caso de las actividades de restauración y en el caso de las viviendas unifamiliares ligadas a la explotación agrícola vinculada a explotaciones en regadío, en las condiciones establecidas en el art. 634 A., en los que se podrá reducir hasta las dos (2) Hectáreas.

B. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.

C. La superficie edificada no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado A.

D. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, desarrollada en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por torres miradores integradas en la edificación.

E. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas NU para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

F. En fincas de dimensión superior a la establecida, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la parcela mínima edificable indicada.

G. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para obtener la correspondiente licencia municipal deberán acreditar que no constituyen núcleo de población, para lo cual se deberá obtener y aportar la preceptiva autorización previa con arreglo al procedimiento establecido por el párrafo 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

H. En el caso de las ventas, habrán de respetar una distancia mínima de cualquiera otra preexistente de quinientos (500) metros.

Sin embargo, las fichas de los Planes Especiales de Ordenación y adecuación paisajística, delimitados sobre los Sistemas Generales definidos por el PGOU en suelo no urbanizable, no fueron modificados en el texto refundido del Plan, figurando en todas ellas la edificabilidad como característica de la ordenación del suelo no urbanizable.

IV. PROPUESTA DE INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

1. Edificabilidad asignada a los Planes Especiales de Ordenación y Adecuación Paisajística definidos sobre los Sistemas Generales delimitados por el PGOU sobre Suelo no Urbanizable.

Eliminar la edificabilidad como característica de la ordenación, de las fichas de los Planes Especiales de Ordenación y Adecuación Paisajística, delimitados sobre los Sistemas Generales definidos por el PGOU en suelo no urbanizable, en coherencia con lo estipulado en el artículo 636 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte, de forma que sea coherente el contenido de dicho artículo con la definición de las características de ordenación de las fichas de los Planes Especiales de Sistemas Generales en Suelo No urbanizable. En el anexo de esta innovación se incorporan las fichas urbanísticas de los Planes Especiales de Ordenación y Adecuación Paisajística cuyas determinaciones han sido modificadas.

Anexo. Fichas Planes Especiales de Ordenación y Adecuación Paisajística delimitados sobre los Sistemas Generales definidos por el PGOU en Suelo no Urbanizable.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		P.E.R.8
Ubicación		El Rocío
Denominación		Pinar de Espina
Clase de Suelo		No Urbanizable
Planeamiento de Desarrollo		Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística

USO GLOBAL	
	Sistema general de espacios libres

OBJETIVOS
Adecuar este ámbito como espacio de transición entre el medio urbano y el natural. Deberá resolver la presencia de espacios ligados a la actividad ecuestre que presenten condiciones de degradación muy alta y sean considerados por este Plan elementos impropios.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	500.878,90
Uso	Espacio libre y acampada
Ocupación máxima (%)	1

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Sistema general adscrito al área de reparto (m <sup>2</sup> )	-
Titularidad	Pública
Iniciativa	Pública

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	
Este espacio deberá ser reforestado y adquirirá una ordenación que posibilite su utilización durante la Romería como lugar de acampada y aparcamiento. Presentará posibilidades para su utilización como lugar de equipamiento y esparcimiento durante el resto del año. Podrán incorporarse equipamientos de apoyo a la función determinada por el Plan, con el límite de ocupación del 1%. Deberá asumir las medidas correctoras del EIA.	

**OBSERVACIONES**

**SITUACIÓN**

S/E



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA</b>		P.E.R.9
Ubicación		El Rocío
Denominación		Los Montecillos
Clase de Suelo		No Urbanizable
Planeamiento de Desarrollo		Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística

<b>USO GLOBAL</b>	
	Sistema general de espacios libres

<b>OBJETIVOS</b>
Adecuar este ámbito como espacio de transición entre el medio urbano y el natural. Deberá resolver la acampada de hermandades durante la Romería del Rocío.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	172.739,88
Uso	Espacio libre y acampada
Ocupación máxima (%)	1

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Sistema general adscrito al área de reparto (m <sup>2</sup> )	-
Titularidad	Pública
Iniciativa	Pública

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES**

Este espacio deberá ser reforestado y adquirirá una ordenación que posibilite su utilización durante la Romería como lugar de acampada y aparcamiento.  
 Presentará posibilidades para su utilización como lugar de equipamiento y esparcimiento durante el resto del año.  
 Podrán incorporarse equipamientos de apoyo a la función determinada por el Plan, con el límite de ocupación del 1%.  
 Deberá asumir las medidas correctoras del EIA.

**OBSERVACIONES**

**SITUACIÓN**

S/E



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		P.E.M.1
Ubicación		Matalascañas
Denominación		Parque Dunar I
Clase de Suelo		No Urbanizable
Planeamiento de Desarrollo		Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística

USO GLOBAL
Sistema general de equipamientos

OBJETIVOS
Adecuar el espacio del Parque Dunar a su función de espacio frontera entre el núcleo urbano y el medio natural. Este espacio debe resolver parte de las deficiencias del equipamiento urbano de Matalascañas y convertirse en una actuación viable desde las perspectivas económica, ambiental y social. El plan deberá asumir el realojo de las casas de pescadores ubicadas en el D.P.M.T. (PEM2) incorporándolas en los usos propuestos.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	876.981,67
Uso	Equipamiento y turismo de naturaleza
Ocupación máxima (%)	7

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Sistema general adscrito al área de reparto (m <sup>2</sup> )	-
Titularidad	Pública
Iniciativa	Pública

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES
La ordenación deberá hacer prevalecer los aspectos ambientales. Quedarán prohibidos los usos inadecuados y hoteles. Serán usos compatibles todos los relacionados con la difusión del turismo y la protección del territorio. Deberá asumir las medidas correctoras del EIA. Deberá reservar suelo para las siguientes dotaciones: -54.340,51 m <sup>2</sup> de uso deportivo -5.332,72 m <sup>2</sup> de SIPS -228.987,92 de espacios libres

**OBSERVACIONES**

**SITUACIÓN** S/E



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA</b>		P.E.M.3
Ubicación		Matalascañas
Denominación		Aparcamientos Parque Dunar
Clase de Suelo		No Urbanizable
Planeamiento de Desarrollo		Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística

<b>USO GLOBAL</b>	
	Sistema general de equipamientos

<b>OBJETIVOS</b>
<p>Ordenar el espacio incluido en el sistema general de equipamientos con objeto de obtener una mayor capacidad de estacionamiento.</p> <p>También se potenciará este espacio como contenedor de equipamientos lúdicos recreativos relacionados con el turismo de la naturaleza.</p>

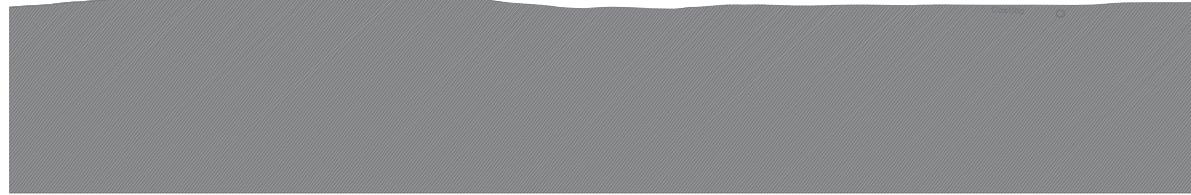
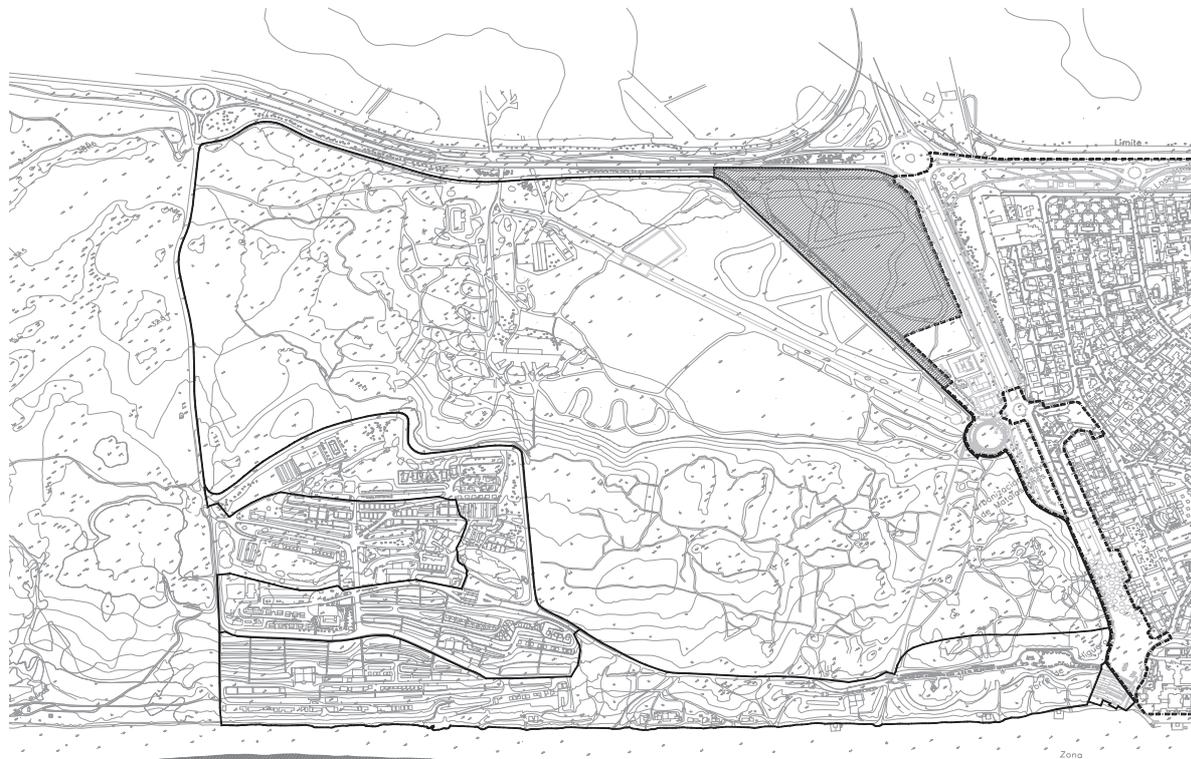
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	58.039,23
Uso	Equipamiento
Ocupación máxima (%)	7

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Sistema general adscrito al área de reparto (m2)	-
Titularidad	Pública
Iniciativa	Pública

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	
Se deberá propiciar la obtención de un espacio que sirva de transición entre el espacio urbano y el medio natural.	

**OBSERVACIONES**

**SITUACIÓN** S/E



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		P.E.M.6
Ubicación		Matalascañas
Denominación		Parque Dunar II
Clase de Suelo		No Urbanizable
Planeamiento de Desarrollo		Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística

USO GLOBAL
Sistema general de equipamientos

OBJETIVOS
Adecuar el espacio del Parque Dunar a su función de espacio frontera entre el núcleo urbano y el medio natural. Este espacio debe resolver parte de las deficiencias del equipamiento urbano de Matalascañas y convertirse en una actuación viable desde las perspectivas económica, ambiental y social.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	136.503,01
Uso	Equipamiento y turismo de naturaleza
Ocupación máxima (%)	7

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Sistema general adscrito al área de reparto (m <sup>2</sup> )	-
Titularidad	Pública
Iniciativa	Pública

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES
La ordenación deberá hacer prevalecer los aspectos ambientales. Quedarán prohibidos los usos inadecuados y hoteles. Serán usos compatibles todos los relacionados con la difusión del turismo y la protección del territorio.

**OBSERVACIONES**

**SITUACIÓN**

S/E



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA</b>		P.E.me1
Ubicación		Territorio/Poblado forestal
Denominación		La Mediana
Clase de Suelo		Sistema General
Planeamiento de Desarrollo		Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística

<b>USO GLOBAL</b>	
	Dotacional

<b>OBJETIVOS</b>	
	Plantear un sistema general de equipamientos innovadores desde la perspectiva ambiental.

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	131.371,24

Uso	Equipamiento turístico de protección y difusión territorial de carácter forestal
Ocupación máxima (%)	7

<b>PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	
Sistema general adscrito al área de reparto (m <sup>2</sup> )	-
Titularidad	Administración Autonómica
Iniciativa	Pública

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES</b>
Deben prevalecer las determinaciones derivadas del Plan Especial de ordenación y adecuación paisajística y ser asumidas las medidas correctoras del EIA.

**OBSERVACIONES**

Es un Sistema General de Equipamiento Turístico de protección y difusión territorial de carácter forestal que debe servir de apoyo a las actuaciones turísticas de los poblados forestales.  
Espacio incluido en el catálogo de bienes y espacios protegidos con el nivel de protección 3.

**SITUACIÓN**

S/E

