

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 19 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Huelva, relativo a la resolución de inscripción del cumplimiento de resolución de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Villanueva de las Cruces.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de 13 de enero de 2006 de la Delegada Provincial en Huelva de la extinta Consejería de Obras Públicas y Transportes, hoy Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Inscripción del Instrumento de Planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con el número de Inscripción 942, relativa al Cumplimiento Resolución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, junto a sus Normas Urbanísticas, del término municipal de Villanueva de las Cruces, conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Expediente CP-238/2002.

Con posterioridad y con fecha de 12 de julio de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces aprueba la Adaptación Parcial a PGOU de las NN.SS. de Villanueva de las Cruces, cuya normativa se publica en el BOP núm. 186, de 29.8.2013.

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:

- Resolución de 13 de enero de 2006, de la Delegada Provincial en Huelva de la extinta Consejería de Obras Públicas y Transportes, hoy Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico relativo a la Inscripción del Instrumento de Planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, sobre el Cumplimiento de Resolución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, del término municipal de Villanueva de las Cruces (Anexo I).

- Transcripción de las Normas Urbanísticas suprimiendo los artículos derogados tras la Aprobación de la Adaptación Parcial a PGOU de las NN.SS. de Villanueva de las Cruces (Anexo II).

- Procedimiento de Declaración de Impacto Ambiental, y su D.I.A. Definitiva se encuentra publicada en el BOP de Huelva núm. 212/2002, de 14 de septiembre, en la siguiente dirección: (Anexo III).

<https://sede.diphuelva.es/servicios/bop/busqueda/?fecha=14/09/2002>

**ANEXO I****RESOLUCIÓN REGISTRAL SOBRE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LAS CRUCES. EXPEDIENTE CP-238/2002.**

Visto el procedimiento iniciado de oficio con número de expediente de 21-000003/06, en el Registro Autómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Las Cruces (Huelva), aprobado con fecha 20.12.2002, resultan los siguientes:

**A N T E C E D E N T E S**

Primero. El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial emite informe con fecha 13.1.2006 señalando que procedería la inscripción y depósito en el Registro Autómico del instrumento de referencia.

Dicho informe se acompaña de la documentación exigida por el artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes catalogados, y se crea el Registro Autómico, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3.º de la disposición transitoria única del citado decreto.

Segundo. El instrumento Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Las Cruces (Huelva), fue aprobado inicialmente con fecha 23.12.1996, antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo aprobado definitivamente con fecha 20.12.2002 por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva núm. 70, de fecha 13.1.2006.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero. El procedimiento de inscripción ha sido iniciado de oficio en virtud de lo dispuesto en el apartado 3.º de la disposición transitoria única del Decreto 2/2004.

Segundo. La documentación presentada se ajusta a lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 3, 7, 8, 14, 20 y 22 del Decreto 2/2004 ya citado, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones aplicables.

Vistos los preceptos legales citados y demás de aplicación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Huelva, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**R E S U E L V E**

Primero. Inscribir y depositar el instrumento Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Las Cruces (Huelva), aprobado con fecha 20.12.2002, en el Registro Autómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el Número de Registro 942, en la Sección de Instrumento de planeamiento del Libro Registro de Villanueva de Las Cruces de esta Unidad Registral de Huelva, a los efectos de publicidad previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004.

Notifíquese la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, y contra la que cabe interponer recurso de alzada ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes o ante este Delegado/a Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En Huelva, a 13 de enero de 2006. El/La Delegado/a Provincial. Fdo: Cocío Allepuz Garrido.

Con posterioridad y con fecha 7 de noviembre de 2014, se realizó una resolución de error material consistente en:

RESOLUCIÓN DE RECTIFICACIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA SOBRE RESOLUCIÓN REGISTRAL DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE LAS NN.SS. DE VILLANUEVA DE LAS CRUCES (INSCRIPCIÓN NÚM. 942).

Vista la Resolución de fecha 13 de enero de 2006 de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre Resolución Registral de Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de las NN.SS. de Villanueva de las Cruces (Inscripción 942).

#### A N T E C E D E N T E S

Comprobada la resolución citada, se hace constar el error en la denominación de la figura de planeamiento urbanístico:

- Donde dice: «Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de las Cruces».
- Debe decir: «Normas Subsidiarias de Villanueva de las Cruces»

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el artículo 150.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, que establece que «las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos».

#### SE RESUELVE

Proceder a la corrección de errores de la Resolución de fecha 13 de enero de 2006 de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre Resolución Registral de Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de las NN.SS. de Villanueva de las Cruces (Inscripción 942), conforme se indica:

- Donde dice: «Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de las Cruces».
- Debe decir: «Normas Subsidiarias de Villanueva de las Cruces».

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada, ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, o ante esta Delegación Territorial, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y

00167393

del Procedimiento Administrativo Común. Huelva 7 de noviembre de 2014. La Delegada Territorial. Fdo.: Josefa Inmaculada González Bayo.

Con fecha 17 de febrero de 2005 y por el Delegado Territorial de la entonces Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se toma conocimiento del documento presentado por el Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces, en virtud del art. 33.

## ANEXO II

A continuación se transcriben las Normas Urbanísticas suprimiendo los artículos derogados tras la aprobación de la Adaptación Parcial a PGOU de las NN.SS. de Villanueva de las Cruces, aprobadas por el Ayuntamiento el 12 de julio de 2013.

### TÍTULO I

#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### CAPÍTULO I

Naturaleza jurídica, ámbito de aplicación y vigencia.

##### Artículo 1. Documentación.

Las presentes Normas Subsidiarias contienen los siguientes documentos:

- Núm. 1. Memoria Informativa.
- Núm. 2. Memoria Justificativa.
- Núm. 3. Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

##### Artículo 2. Naturaleza jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, definen y regulan el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

##### Artículo 3. Marco legal.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en el Título III Capítulo I, artículo 75 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio. Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del término municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, en su artículo 91.

##### Artículo 4. Ámbito territorial.

Las presentes Normas abarcan todo el territorio comprendido en el término municipal de Villanueva de las Cruces, siendo este, por tanto, su ámbito de aplicación.

##### Artículo 5. Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según dispone artículo 125 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de

aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio y el artículo 160 del Reglamento de Planeamiento, y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el BOP.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, el Reglamento de Planeamiento (arts. 151.2 y 161.1), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

Dichos documentos serán, en función de las causas que concurren, alguno de los siguientes: Revisión, Modificación u sustitución por un Plan General.

#### Artículo 6. Obligatoriedad e interpretación.

##### 1. Obligatoriedad.

a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos de las presentes Normas Subsidiarias.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Villanueva de las Cruces, deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Subsidiarias y demás disposiciones municipales.

Cuando concurren los supuestos de el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

##### 2. Interpretación.

Las prescripciones de estas Normas Subsidiarias se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

#### Artículo 7. Revisión.

La Revisión de las Normas Subsidiarias consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada, será causa de Revisión ordinaria, de acuerdo con el artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y artículo 160.4 del Reglamento de Planeamiento.

- Cuando transcurran 4 años desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias. El Ayuntamiento decidirá el mantenimiento de las normas citadas, o bien el sometimiento de éstas a información pública durante un mes, para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, Junta de Andalucía, Diputación Provincial, Ministerio de Obras Públicas

y Transportes, Confederación Hidrográfica, IARA, Consejerías de Medio Ambiente y Agricultura y pesca, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos Organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará definitivamente por el mantenimiento de la Norma o por su Revisión.

Serán causa de Revisión anticipada:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.
- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: Población, viviendas, equipamientos, etc.
- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.
- Agotamiento del 100% de la capacidad industrial del Suelo Apto para Urbanizar.
- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

#### Artículo 8. Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.

Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de las Zonas Verdes o Espacios Libres previstos en el planeamiento que se modifica, será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso, se requerirá la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

#### Artículo 9. Prelación normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, que integran las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

- La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/10.000.

Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Vilanueva de las Cruces. Prevalecen sobre los restantes documentos de la Normas Subsidiarias, para todo lo que en ellas se regula.

- Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 10. Competencia.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen el Suelo y Valoraciones, artículos 109.1, 114 y 118.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, el artículo 11 del decreto 194/1983, de 21 de septiembre, por el que se regula el ejercicio por los Órganos Urbanísticos de la Junta de Andalucía de las competencias en materia de urbanismo, y el artículo 13.8 de la Ley Orgánica 1/1981, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Andalucía, las competencias para la formulación y aprobación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, son las siguientes:

- Formulación: Competente, el Ayuntamiento.
- Aprobación Inicial y Provisional: Competente, el Ayuntamiento.
- Aprobación Definitiva: Competente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva.

## CAPÍTULO II

### Régimen Urbanístico del Suelo

#### Sección 1. Clasificación del suelo.

Artículo 11. Tipos y categorías de suelo (Derogado por el art. 2 de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo (Derogado por el art. 3 de la Adaptación Parcial a PGOU).

#### Sección 2. Estructura General y Orgánica del territorio.

#### Artículo 13. Elementos fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio, son los grafiados en el Plano núm. 1 de Ordenación, en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

- a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

#### Artículo 14. Los usos del suelo.

Las Normas Subsidiarias regulan los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Apto para Urbanizar y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo 15. Los Sistemas: definición y clasificación (Derogado por el art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).

**Artículo 16. Obtención de suelo para Sistemas.**

El suelo necesario para la obtención de Sistemas Locales y Sistemas Generales se obtendrá según se establece en la legislación vigente y concretamente en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En caso de cesión obligatoria y gratuita se cederá libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento aún cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes planos de ordenación.

1. Sistemas generales (Derogado por el art. 11 de la Adaptación Parcial a PGOU).
2. Sistemas Locales.

El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales se obtendrá según el siguiente detalle de acuerdo con los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

**2.1. Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado.**

El sistema de obtención será el de expropiación.

**2.2. Sistemas Locales en Suelo Urbano no Consolidado.**

Se cederá obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

**2.3. Sistemas Locales en Suelo Apto para Urbanizar.**

Se cederá obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

**Artículo 17. Ejecución de los Sistemas (derogado por el art. 12 de la Adaptación Parcial a PGOU).**

**Artículo 18. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras (Derogado por el art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).**

**Artículo 19. Sistema General y Local de Equipamiento comunitar (Derogado por el art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).**

**Artículo 20. Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características.**

1. (Derogado por art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).
2. (Derogado por art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).
3. (Derogado por art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).
4. (Derogado por art. 9 de la Adaptación Parcial a PGOU).

**A) Denominación: SGEL-Parque del Arroyo.**

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.
- Situación: Margen de la carretera comarcal.
- Superficie estimada: 5.690 m<sup>2</sup>.
- Condiciones de uso:

**I. Usos permitidos:**

- Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o instalaciones socio-recreativas, que ocupen una superficie en planta menor 5% al de la superficie total del espacio libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: Centros de transformación, etc.

**II. Usos prohibidos:**

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

**- Condiciones de edificación:**

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

B) Denominación: SGEL-Parque del Sur.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.

- Situación: Margen de la carretera comarcal.

- Superficie estimada: 2.575 m<sup>2</sup>.

**- Condiciones de uso:****I. Usos permitidos:**

• Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

• Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o instalaciones socio-recreativas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: Centros de transformación, etc.

**II. Usos prohibidos:**

Se Prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

**- Condiciones de edificación:**

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

5. Sistema Local en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar:

El resto de los espacios libres que se establecen no conforman el Sistema General, constituyendo el Sistema Local de Espacios Libres.

**Sección 3. Zonificación y calificación.****Artículo 21. Disposiciones generales.**

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos, en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales, una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas, se formula de conformidad con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley de Andalucía 1/1997, de 18 de junio, y, por remisión, el R.D. Legislativo 17/1992, de 26 de junio, y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

**Artículo 22. Zonificación y calificación (Derogado por el art. 13 de la Adaptación Parcial a PGOU).**

## CAPÍTULO III

## Desarrollo, gestión, ejecución y ejecución material de las Normas Subsidiarias de Plamiento Municipal

## Sección 1. Desarrollo.

## Artículo 23. Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y en los Reglamentos y en estas Normas, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo 24. Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en las Normas Subsidiarias.

## a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

Los Estudios de Detalle se han de acomodar a lo establecido para esta figura en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

## b) Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones de las Normas Subsidiarias impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo sin aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el art. 86 de estas Normas urbanísticas y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

## Artículo 25. Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Apto para Urbanizar; y mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, según se defina en cada caso, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano. En caso de respeto estricto de las determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias, no es preciso el desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución correspondiente de las definidas en estas Normas Subsidiarias. Teniéndose que justificar que la aplicación práctica de esta normativa no suponga una transgresión del contenido que el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo

y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/97, de 18 de junio, atribuye a este instrumento de planeamiento.

2. Los Proyectos de Reparcelación o de Compensación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano, exteriores a Unidades de Ejecución, que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación o de Compensación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Apto para Urbanizar.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrado su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 precedente.

Artículo 26. Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales y Especiales y los Estudios de Detalle se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, según lo establecido, en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, artículo 75 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y en los Reglamentos que la desarrollan, así como a las determinaciones específicas de estas Normas, que les sea aplicables.

Artículo 27. Planes Especiales.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural, de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley del Suelo, los reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y, en particular, la Ley 2/1989, de 18 de julio, que aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal, ateniéndose a lo establecido en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

## Sección 2. Gestión y ejecución

Artículo 28. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano, como Suelo Apto para Urbanizar y, en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando se pretenda edificar en un terreno, que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

Artículo 29. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, así como los Proyectos de Reparcelación.

#### Artículo 30. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en el Artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, en estas Normas Urbanísticas o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.

#### Artículo 31. Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto, distribuir, justamente, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

### Sección 3. Ejecución material

#### Artículo 32. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De Urbanización.
- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

#### Artículo 33. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización, los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### Artículo 34. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo 35. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I. Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

2.1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

- En cuanto a la Red Viaria:

- Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
- Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.
- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
- Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
- Instrucciones de Carreteras (MOPU)
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

Las que se detallan en el artículo 201 de estas Normas Urbanísticas.

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

• Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966, y de 20 de octubre de 1966.

- Reglamento de Baja Tensión de 20 de sept. de 1973.
- Reglamento de Alta Tensión de 28 de nov. de 1968.
- Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
- Ley 11/98, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2.2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos núms. 1 y 3 de Ordenación.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

II. Viario:

1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

2. Anchura. Anchura mínima de las vías de nueva creación:

2.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

2.2. Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

III. Infraestructuras: Redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telefonía:  
En el Suelo Urbano o Apto para Urbanizar en ejecución todas las redes serán a subterráneas.

IV. Supresión de barreras arquitectónicas:

Los proyectos de urbanización y de las obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía.

#### Sección 4. Limitaciones.

Artículo 36. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. En Suelo Urbano:

a) El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.

Se considerará solar aquel que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente, podrá edificarse, si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

2. En Suelo Apto para Urbanizar:

a) En el Suelo Apto para Urbanizar, no se podrá edificar, hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

2. Se garantice el justo reparto de los Reparcelación o Compensación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación de los proyectos.

3. Si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación, ateniéndose a los puntos b) y c) del apartado 1 de este artículo.

b) No obstante podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística.

La autorización, bajo indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Asimismo, podrán autorizarse obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los Sistemas Generales que no entren en contradicción con las determinaciones del Plan Parcial.

c) Podrá, asimismo, autorizarse, la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en el artículo 44.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el procedimiento desarrollado en el artículo 44.2 siguiente.

3. En Suelo No Urbanizable:

Solo se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias y legislación aplicable del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

## CAPÍTULO IV

### Régimen jurídico del Suelo

Artículo 37. Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Plazos de ejecución (Derogado por los artículos 4 y 5 de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 38. Facultades urbanísticas: Derechos de los propietarios de Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar y su adquisición gradual.

De acuerdo con lo establecido en el art. 23 del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

A) Derecho a urbanizar. Se entiende por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructura fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.

Este derecho se entiende adquirido por los propietarios de terrenos del Suelo Urbano que no estén incluidos en una Unidad de Ejecución. En el caso de Suelo Apto para Urbanizar y de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, será necesaria la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo previsto para cada una de ellas en los plazos establecidos.

El derecho a urbanizar se extingue si la urbanización efectiva de los mismos no se realizare en los plazos establecidos al efecto en el artículo anterior.

B) Derecho al aprovechamiento urbanístico. Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada.

Este derecho se entiende adquirido por los propietarios de terrenos del Suelo Urbano que no estén incluidos en una Unidad de Ejecución. En el caso de Suelo Apto para Urbanizar y de Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución, dicho derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanizado, en los plazos establecidos al efecto en el artículo anterior.

Los terrenos incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución o de un Área de Reparto, el aprovechamiento susceptible de apropiación será del 90% del aprovechamiento medio o tipo resultante de dicha Unidad de Ejecución o Área de Reparto, siendo el 10% restante de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.

Para el resto de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución o Áreas de Reparto, el aprovechamiento atribuible a efectos de expropiación, será el 75% de la media de los aprovechamientos medios de todas las unidades de ejecución previstas en Suelo Urbano.

El aprovechamiento urbanístico, que no se extingue, se reducirá en un 50% si no se solicita licencia en los plazos establecidos en el artículo anterior, desde la adquisición del mismo.

C) Derecho a edificar. Dicho derecho se adquiere con el otorgamiento de la licencia siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística

aplicable. Su falta de adquisición, por causa imputable al titular del terreno, podrá determinar su expropiación.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

El derecho a edificar se extinguirá por el incumplimiento de los plazos de iniciación o finalización de las obras, fijados en el acto de otorgamiento de la licencia, que deberán hacerse en función de la envergadura de las obras.

Extinguido el derecho a edificar, la Administración podrá expropiar los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas., valorándolos de acuerdo con lo establecido en el art. 36.2 del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

D) Derecho a la edificación. Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

#### Artículo 39. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación que se establecen, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, son los que se transcriben a continuación:

«1. 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 rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.»

Artículo 40. Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo No Urbanizable (Derogado por el art. 6 de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 41. Obligaciones de los propietarios en Suelo Urbano. Cesiones de suelo (Derogado por el art. 5 de la Adaptación Parcial a PGOU)

Artículo 41 bis. Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar (Derogado por el art. 6 de la Adaptación Parcial a PGOU).

## CAPÍTULO V

### Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo

#### Sección 1. Licencias.

#### Artículo 42. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

a) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.

3. Obras de modificación o reforma, que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.
  - c) Licencias de Uso o Cambio de Uso:
    6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase.
    7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
  - d) Licencias de Demolición:
    8. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).
  - e) Licencias de Urbanización:
    9. Las segregaciones de parcelas.
    10. Las agregaciones de parcelas.
    11. Las parcelaciones.
    12. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
    13. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.
    14. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
  - f) Otros:
    15. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.
    16. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.
    17. Extracción de áridos.
    18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

#### Artículo 43. Competencias para otorgar las licencias.

La competencia para otorgar licencias le corresponde, en general, al Ayuntamiento (Comisión Permanente, Alcalde, si está previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, sin perjuicio de la autorización previa del Organismo de Cuenca para las obras situadas dentro de la zona de policía (art. 9.3 del RDPH), los usos comunes especiales (art. 51 del RDPH), captaciones de aguas superficiales o subterráneas (art. 93 del RDPH), y el vertido de aguas y de productos residuales (art. 245 del RDPH).

#### Artículo 43 bis. Solicitud de Licencias. Documentación.

1. La solicitud de licencia se hará mediante escrito dirigido al Alcalde, conteniendo los siguientes datos:
  - Nombre, apellidos, núm. del documento de identidad y domicilio del interesado o solicitante, quien firmará el escrito.
  - Lugar y fecha de solicitud.
  - Identificación, en su caso, de los técnicos encargados de la obra, así como del constructor.
  - Indicación clara y precisa del objeto de la licencia que se solicita: propiedad, situación, extensión, parcelas colindantes, destino y uso, características edificatorias, etc.
  - Plazo máximo de ejecución.
  - Condiciones y compromisos del solicitante (reparaciones, indemnizaciones, garantías, fianzas, conservación, cesiones de suelo, etc.).
  - Documentación técnica relativa al objeto de la misma.

- Licencia de apertura, en el caso de que la edificación se vaya a destinar a actividades comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental o al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. Las solicitudes de licencia de obra mayor, ya sea de reforma, demolición o nueva edificación, se acompañarán del correspondiente proyecto técnico redactado por profesional habilitado, debidamente visado, y que contendrá: memoria descriptiva justificativa; plano de situación con expresión de los accesos; límites y edificaciones circundantes; plano del terreno acotado y con indicación de superficies, elementos y servicios; planos de definición física y estructural de la obra a realizar; justificación gráfica de la integración y armonización con el entorno (artículo 73 de la Ley del Suelo); así como las correspondientes mediciones y presupuestos.

Se considerarán como obras mayores las que por exclusión no puedan considerarse como menores de acuerdo con los criterios del punto siguiente.

En general serán consideradas obras mayores las de nueva planta no vinculadas de ninguna forma a otra edificación existente y las de reforma que afecten de manera sustancial al estado de cargas del edificio.

- Licencia de tramitación normal:

Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el apartado siguiente. En todos los casos deberá constar el nombre del facultativo que dirigirá la obra o actuación.

Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

- Licencia de tramitación especial:

Se trata de licencias que, por amparar actos que requieran la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión. El periodo de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el periodo de exposición al público de la documentación aportada.

Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y presuntos perjudicados. Las alegaciones que puedan presentar serán tenidas en cuenta por la Corporación, expuesta en la sesión en que vaya a tomarse el acuerdo y relacionadas en el Acta de dicha sesión.

3. Las solicitudes de licencia de obra menor, cuando no sean susceptibles de afectar a elementos estructurales de la edificación, se acompañarán de una escueta memoria descriptiva de las obras a realizar y de la situación y estado actual del inmueble interesado y del presupuesto económico estimado de su costo de ejecución. La licencia de obra menor la otorga el Ayuntamiento, sin necesidad de autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Licencias de Tramitación abreviada:

Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.

Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento y concedidas por decreto de la Alcaldía, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

### 3.1. Obras menores:

Se considerarán obras menores:

- Las obras de reforma que no afecten a la estructura ni modifiquen el estado de cargas del edificio, tales como reparación de cubiertas que no afecten a más del 35% de su entramado portante, apertura de huecos interiores, consolidación o reparación de algún elemento constructivo deteriorado, etc.

- Las obras de conservación, mantenimiento y consolidación (salvo en edificios catalogados que serán objeto de licencia de obra mayor). Entre dichas obras menores podemos citar: los revocos, enlucidos y pintados, salvo fachadas de edificios catalogados; adecuación de local que modifique elementos comunes (actuación sobre fachada; bajantes); la pavimentación o cambio de pavimentos en aceras y edificios; la realización de tabiques internos, sin afectar la estructura portante; reparaciones de partes no estructurales de una cubierta o azotea; la reparación o sustitución de instalaciones; la reparación o realización de muros no estructurales (cerramiento de propiedades, vallas, etc.); rótulos, anuncios, toldos y elementos provisionales; aparición o sustitución por otras de similar forma y materiales de puertas, ventanas; colocación de rejas en huecos; la formación de jardines que no requieran movimientos sensibles de tierras; demoliciones necesarias para realizar las obras mencionadas, y la primera utilización de los edificios e instalaciones, excepto las reguladas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

- Las pequeñas obras de demolición complementarias o necesarias para la ejecución de las obras anteriores. El resto de las obras se considerarán como obras mayores.

4. Para las solicitudes de licencias de cualesquiera otras obras o actividades especiales se acompañará documentación técnica suficiente precisa y adecuada para la ejecución de la obra o actividad.

5. Cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, la petición de licencias de obra en Suelo No Urbanizable se tramitará por el procedimiento contenido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

## TÍTULO II

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

#### CAPÍTULO I

##### Condiciones y definiciones generales

#### Artículo 44. Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos, que a continuación se indican, tendrán el significado que, taxativamente, se expresa en los artículos siguientes.

#### Artículo 45. Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación mínima.

Artículo 46. Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.

- Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.

- Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa Específica Aplicable a las diferentes clases de suelo.

Artículo 47. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de Villanueva de las Cruces, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

Artículo 48. Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Villanueva de las Cruces, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo 49. Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales, aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de diámetro 7 metros.

**CAPÍTULO II****Condiciones de volumen y de edificabilidad. Obras en edificios****Artículo 50. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escale su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonado.

**Artículo 51. Altura de pisos y altura libre de pisos.****a) Altura de pisos:**

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

**b) Altura libre de pisos:**

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 52. Planta baja.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo y entreplanta.

**Artículo 53. Sótano.**

1. Se podrá edificar una planta de sótano.

2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.

4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

5. Se prohíbe la construcción de semisótanos.

**Artículo 54. Planta de piso.**

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3. La altura mínima libre entre plantas, será de 2,60 metros.

**Artículo 55. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.****1. Condiciones generales:**

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

**2. Edificios en general:**

En las calles de Villanueva de las Cruces, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, o de dos plantas y 7,20 metros.

3. Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Aptas para Urbanizar: 7,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Apta para Urbanizar: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbrera será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Aptas para Urbanizar: 10,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Apta para Urbanizar: 12 metros.

4. Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la «Línea teórica del terreno», superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la «Línea teórica del terreno».

La «Línea teórica del terreno» se define en cada caso de la siguiente manera:

- Casos I y II. Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
- Caso III. Línea de Unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como «Línea teórica del terreno» la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo 56. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Construcciones permitidas.

Solo se permitirá edificar, por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas de TV y FM, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30º trazado desde la altura máxima, medida según el artículo 67.

c) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

3. Antenas.

a) Antenas de radio y televisión: se colocarán únicamente en cubierta, admitiéndose solo una por parcela catastral, sean viviendas unifamiliares, bifamiliares, plurifamiliares (antena colectiva) o edificios de otros usos, incluidos los de Equipamiento Comunitario Público.

b) Antenas parabólicas de televisión: Se colocarán únicamente en cubierta. El número de antenas será libre.

#### Artículo 57. Estructuración de cubiertas y de azoteas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.
- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30° de pendiente, es decir, un 55%.
- El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo 50 de estas Normas.
- La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.
- La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo 56 anterior, será como máximo de 18 m<sup>2</sup>, incluido el hueco de escaleras.
- La superficie bajo cubierta se vinculará a la planta inmediatamente inferior.

#### Artículo 58. Vuelos y pretilos.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

6. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

#### Artículo 59. Patios cerrados.

1. Los huecos de todos los patios vivideros, es decir, aquellos patios a los que dan huecos de estancias, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares y en otros usos.

3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada y las falsas fachadas en la tipología de edificación en línea.

**Artículo 60. Cubiertas en patios cerrados.**

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

En los edificios preexistentes, que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

**Artículo 61. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.**

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

**1.º Plataformas de nivelación del terreno:**

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo 53, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el Artículo 55, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

**2.º Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:**

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.

**Artículo 62. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.**

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada. No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. 56) y las cornisas y bordes de cubiertas (art. 58).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 58), así como los patios cerrados en planta baja.

4. Patios cerrados en planta baja. En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

Artículo 63. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del artículo 69, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente. Teniéndose que ser justificado en el sentido de que ello no contradiga lo dispuesto en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 1 de junio.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

### CAPÍTULO III

#### Ordenanzas generales de uso

Artículo 64. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 65. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá

cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo 66. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos principales y complementarios, y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona, se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios, se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

Artículo 67. Residencial. Categorías de viviendas.

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones, que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar, son de aplicación a la categoría bifamiliar.

Artículo 68. Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo 69. Uso Industrial.

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se definen como usos Industriales, los siguientes:

a) Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria los Almacenes, entendiéndose como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

1.ª Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.

2.ª Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes de productos

no percederos con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3.<sup>a</sup> Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo, que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de Desarrollo, es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

Se incluyen, entre otras, los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

4.<sup>a</sup> Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3.<sup>a</sup>, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5.<sup>a</sup> Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres o peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3.<sup>a</sup>

6.<sup>a</sup> Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en núcleo urbano, debido a sus peculiares características y sí, en cambio, en Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

3. Localización:

Situación A. En edificios de viviendas.

Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D. En zonas alejadas del núcleo urbano (Suelo Urbano y Apto para Urbanizar), situadas en Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar, de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de

reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer, para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela superior al establecido en el cuadro núm. 1 siguiente.

### CUADRO N.º 1.- INDUSTRIAS.

Características que deberán cumplir según su categoría.

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª	6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)
<b>Superficie</b>											
<b>máxima</b>	150	250	150	300	S.L.	1.000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.
<b>Potencia</b>											
<b>máxima</b>	3	20	3	20	S.L.	20	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

- (1): Cumpliendo los Artículos 15, 16 y 17 de la vigente Ley del Suelo

y Las Normas para el Suelo No Urbanizable

- 1 C.V. = 0,736 Kw

**5. Tolerancia industrial:**

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

**Artículo 70. Equipamiento Comunitario.****1. Definición:**

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

**2. Clasificación:**

La clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

**A. Equipamiento Comunitario.****A.1. Dotacional.**

1. Docente.

2. Deportivo.

3. Social.

3.1. Sanitario.

3.2. Cultural.

3.3. Asistencial.

4. Espacios Libres.

4.1. Menores.

4.2. Areas de juego.

4.3. Jardines.

4.4. De Sistema General.

A.2. Institucional.

A.3. Servicios técnicos.

A.4. Diversos.

1. Religioso.

**Artículo 71. Uso Agrícola.**

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

**Artículo 72. Servicios de Infraestructuras y Transportes.**

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

**Artículo 73. Usos no conformes.**

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el Artículo 63 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 74. Usos.**

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas, siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m<sup>2</sup>.
2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental que no adopten las medidas correctoras necesarias.
3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

**Artículo 75. Transformación de usos.**

Los usos a que se destina una edificación, podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiendo por tal, los definidos en el art. 19 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se de alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad se incluya entre las comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.
- b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del artículo 74 y este defecto no sea técnicamente solventable.
- c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
- d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

**CAPÍTULO IV****Condiciones estéticas y de composición****Artículo 76. Estética y composición de las edificaciones.**

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

En el Suelo No Urbanizable las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos.

En lugares de paisaje abierto y natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo.

Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención

el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

**Artículo 77. Materiales de cubierta.**

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, recomendándose la primera.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o de equipamientos en todo el término municipal, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color granate similar al tradicional.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial, con cubierta inclinada, se permite únicamente el empleo de tejas cerámicas de color granate, admitiéndose un faldón de tejas cerámicas color granate que oculte otro tipo de cubierta, no vista, que podrá ser de chapa o de fibrocemento rojos.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se permite únicamente el empleo de cubiertas de tejas o de chapa rojas.

En el Suelo No Urbanizable, la cubierta de las edificaciones no residenciales será de tejas o de chapa rojas.

En edificaciones con uso exclusivo de cochera privada en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se emplearán los materiales permitidos en la zona de ordenación en que estén integradas.

**Artículo 78. Materiales de fachada.**

En razón de la inclusión de casi la totalidad del término municipal en el Paisaje Agrícola Singular Dehesas de Villanueva de las Cruces del P.E.P.M.F. y Catálogo de la Provincia de Huelva se establecen las siguientes condiciones:

1. Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.

2. En el núcleo urbano, no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas, incluido los casos de zócalos y recercados. En el resto del término municipal, se autoriza su uso.

En el núcleo urbano se autoriza el uso de piedra en zócalos y recercados de huecos. El color de los paramentos exteriores de las edificaciones respetará el uso tradicional de la cal blanca y pintura color blanco. Los zócalos y recercados se podrán pintar en color diferente al blanco, según color tradicional de la zona.

De acuerdo con lo anterior, se utilizará, en los paramentos verticales exteriores de los edificios, el color blanco o sus variantes de tonalidad e intensidad.

3. En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

4. Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

5. Los puntos anteriores son de aplicación para todas las edificaciones del término municipal de Villanueva de las Cruces, incluidas aquellas con uso exclusivo de cochera privada.

**Artículo 79. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.**

**1. Huecos:**

En general, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/anchura, mayor o igual a 1,6/1, por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras en viviendas y las de las naves para las cuales la relación de dimensiones es libre.

2. Carpintería exterior.

- Zona de Ordenación I, Grado A:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales.

- Zona de Ordenación I, Grado B y Zona de Ordenación II:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

• Resto de las Zonas de Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados.

3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada rematados de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

5. Recercados y zócalos:

Los recercados tendrán un ancho máximo de 25 centímetros.

Los zócalos pintados o chapados de piedra tendrán una altura máxima de 1,20 metros.

Artículo 80. Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

Artículo 80 bis. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aire Acondicionado, Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable e Instalaciones de energía solar.

1. Antenas.

De acuerdo con el artículo 56.3 de estas Normas Urbanísticas, no se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada.

2. Aire Acondicionado en fachadas.

a) Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

b) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

c) La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público no se hará a altura menor de tres metros (3,00), ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

d) Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

e) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir sobre el plano de fachada.

f) Todos los aparatos de aire acondicionado y conducciones se colocarán ocultas dentro de la edificación.

3. Conducciones de electricidad, telefonía y televisión por cable.

Todas las conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas.

4. Instalaciones de Energía Solar.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

## II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

### TÍTULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### Condiciones generales

Artículo 81. Definición y delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación núm. 3 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Artículo 82. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano núm. 4 de Ordenación.

Zona I. Residencial Unif. en Línea.

Grado A: Residencial Unif. en Línea.

Grado B: Residencial Unif. en Línea para Viviendas de Protección Pública.

Zona II. Residencial Unif. en Línea de Expansión.

Zona III. Industrial.

Zona IV. Equipamiento Comunitario.

Zona V. Espacios Libres.

Artículo 83. Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano núm. 3 de Ordenación y el Título III «Condiciones particulares en Suelo Urbano», Capítulo VIII «Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano» de estas Normas Urbanísticas, a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 84. Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias, y que resulten conformes con éstas, quedan recogidas

por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

#### Artículo 85. Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se incumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

No se admitirán nuevas edificaciones en la superficie de inundación de la avenida de 500 años de periodo de retorno y de cuantos cauces públicos de agua superficial existan en la zona.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a IV del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

#### Artículo 86. Condiciones de equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 20 y 205 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, de acuerdo con el artículo 20 citado, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 6 m.

- Ancho mínimo de acerado = 1,25 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en estas Normas Subsidiarias:

- 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, con una superficie total inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, la reserva mínima que se establece será del 10% de la superficie total ordenada. La superficie mínima a reservar será de 200 m<sup>2</sup> como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por analogía para la zona de juegos de niños. Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, con una superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, no se establecerá ninguna reserva.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en estas Normas Subsidiarias:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, las reservas serán las siguientes:

- UE-PU-3: 179 m<sup>2</sup>.

- En las Unidades UE-PU-2, UE-PU-4 y UE-PU-5 no se establecen dotaciones de Espacios Libres al estar cubiertas las necesidades dotacionales de cada unidad con las dotaciones existentes en el entorno.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en estas Normas Subsidiarias:

- Áreas residenciales: 12 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>, de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría.

- Áreas industriales:

- Parque deportivo, 2% de la superficie total ordenada.

- Equipamiento Comercial, 1% de la sup. Total ordenada.

- Equipamiento Social, 1% de la sup. Total ordenada.

- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en estas Normas Subsidiarias:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, las reservas serán concretamente las siguientes:

- UE-PU-3: 168 m<sup>2</sup>.

- En las Unidades UE-PU-2, UE-PU-4 y UE-PU-5 no se establecen dotaciones de Equipamiento Comunitario al estar cubiertas las necesidades dotacionales de cada unidad con las dotaciones existentes en el entorno.

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones, que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano núm. 4 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este título.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:

La unidad mínima serán 5.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima serán 1.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

7. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo, se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

**CAPÍTULO II****Ordenanzas particulares de la Zona I – Residencial Unifamiliar en Línea****Artículo 87. Definición y delimitación.**

Corresponde a la mayor parte del casco urbano con uso residencial y que incluimos en una zona, en función de su homogeneidad, correspondiéndose básicamente con las Zonas Homogéneas I y III definidas en el plano de Información núm. 10. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 4 de Ordenación.

Su tipología zonal es Núcleo Antiguo. Se distinguen para esta zona dos grados, según las condiciones de edificación que se definen en cada caso:

- Grado A: Unifamiliar en Línea.
- Grado B: Unifamiliar en Línea para Viviendas de Protección Pública.

**Artículo 88. Condiciones de uso.****I. Uso global: Residencial.****II. Usos pormenorizados permitidos:**

- Uso Principal, artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario..
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

En Grado A:

- Terciarios.
- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.

En Grado B:

- Terciarios.

**III. Usos pormenorizados prohibidos:**

En Grado A:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 2.ª a 6.ª.
- Residencial Unifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

En Grado B:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Se prohíbe todo tipo de industria. Categorías 1.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

**Artículo 89. Condiciones de edificación.****I. Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 69 en las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

- Categoría 1.ª Talleres Artesanales - 250 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela: En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 90% siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
- Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa - 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global - 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO III

#### Ordenanzas particulares de la Zona II-Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión

Artículo 90. Definición y delimitación.

Corresponde a una parte del resto del casco urbano con uso residencial. Se sitúa a modo de orla en torno a la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 4 de Ordenación.

**Artículo 91. Condiciones de uso.****I. Uso global: Residencial.****II. Usos pormenorizados permitidos:**

- Uso Principal, artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Servicios de Infraestructuras y Transportes.

• Terciarios.

• Industria categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales, 2.<sup>a</sup> Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4.<sup>a</sup> Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.

• Para promociones unitarias, se autorizan las vivienda unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

**III. Usos pormenorizados prohibidos:**

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>
- Industrial. Categoría 4.<sup>a</sup> tipo Estación de Servicio.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Unifamiliar en todas sus categorías.

**Artículo 92. Condiciones de edificación.****I. Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas.

• Categoría 1.<sup>a</sup>. Talleres Artesanales: 250 m<sup>2</sup>.

• Categoría 2.<sup>a</sup>. Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m<sup>2</sup>.

• Categoría 4.<sup>a</sup>. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m<sup>2</sup>.

**II. Tipología edificatoria:**

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a la medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2.º Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

**III. Implantación:**

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63): En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

- Parcelas de superficie:  $70 \text{ m}^2 < S \leq 100 \text{ m}^2$  - 80%.  
 $S < 70 \text{ m}^2$  - 90%.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundizaste siguiente:
    - Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
    - Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
    - Otros usos: 20 metros.
  - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
    - Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
    - Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
    - Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.
- IV. Volumen:
- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
  - Edificabilidad máxima sobre parcela:
    - Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
    - Otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura y siempre inferior a  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
    - En las parcelas edificables con superficie inferior a  $100 \text{ m}^2$ , la edificabilidad máxima será, según su superficie, la siguiente:  
 $70 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$  –  $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .  
 $S < 70 \text{ m}^2$  –  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en  $\text{m}^2$  de techo por  $\text{m}^2$  de superficie de la Unidad:
    - Edificabilidad lucrativa:  $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
    - Edificabilidad de los Equipamientos:  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
    - Edificabilidad global:  $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- V. Condiciones Específicas:
- En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO IV

### Ordenanzas particulares de la Zona III

Artículo 93. Definición y delimitación.  
Se incluye en ella un área con uso específicamente Industrial en el Suelo Urbano y el Sector Industrial previsto en el Suelo Apto para Urbanizar. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 4 de Ordenación.

- Artículo 94. Condiciones de uso.
- I. Uso global: Industrial.
  - II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal, artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Servicios de infraestructuras y transporte.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 6.<sup>a</sup>

Artículo 95. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie ... 10.000 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria: Edificación en Hilera.

Se autoriza la edificación Aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 85% de la superficie edificable de la parcela:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

• Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

• Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad

serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO V

### Ordenanzas particulares de la Zona IV - Equipamiento Comunitario

Artículo 96. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 4 de Ordenación.

Artículo 97. Condiciones de uso.

Los equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

1. Dotacional.
  - A. Centros Docentes.
  - B. Deportivo.
  - C. Social.
    - C.1. Sanitario.
    - C.2. Asistencial.
    - C.3. Cultural.
2. Institucional.
3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.

Respecto a estos últimos, no se considerarán Equipamiento Comunitario las instalaciones y dispositivos de telecomunicación señalados en el artículo 18b) y 159 de Estas Normas Urbanísticas.

4. Diverso  
Religioso .....

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo 98. Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Comunitario las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

**CAPÍTULO VI****Ordenanzas particulares de la Zona V - Espacios Libres****Artículo 99. Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano núm. 4 de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Unidades de Ejecución, P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones de las Normas Subsidiarias futuras.

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

- Jardines: Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

**Artículo 100. Condiciones de uso.****I. Usos permitidos:**

- Uso principal: Espacios Libres y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

**II. Usos prohibidos:**

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

**Artículo 101. Condiciones de edificación.**

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

## CAPITULO VII

## Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano

Artículo 102.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN  
DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edif. Máx. s. Parc. m2/m2	Edif. Máx. Gbal. s. U.E. m2/m2
		Fach. m	Fondo m	Sup. m				
<b>Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea</b> Grado A: Residencial Unifamiliar en Línea Grado B: Residencial Unifamiliar en Línea para V.P.P.	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,05
<b>Zona II. Residencial Unifamiliar en línea de Expansión</b>	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
<b>Zona III. Industrial</b>	En Hilera Aislada	10	20	200	70	Nave I.-1 Otros-2	0,70	0,65
<b>Zona IV. Equip. Comunitario</b>	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento.							
<b>Zona V. Espacios Libres</b>								

**CAPÍTULO VIII****Características de las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano**

Artículo 103. Definición y clasificación (Derogado por art. 13.1.º.1.2 de la adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 104. Unidades de Ejecución.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren, para su desarrollo, la ordenación mediante un Proyecto de Urbanización y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1. Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 86 de estas Normas Urbanísticas.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

• Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), telefonía, saneamiento y agua de la urbanización.

• Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los artículos 37 y 38 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 105. Aprovechamiento susceptible de apropiación y Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el artículo 27.4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, se regula lo siguiente:

A) Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios:

- Suelo no incluido en Unidades de Ejecución - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.

- Suelo incluido en Unidades de Ejecución - El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

B) Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución núm. UE-PU-2, UE-PU-4 y UE-PU-5 incluidas en la Zona III Industrial.

Superficie de la Unidad: S.

Coficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total = 0,60 X 1,00 X S = 0,60 S.

Aprovechamiento medio = 0,60 S/S = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Unidad de Ejecución UE-PU-3, incluida en la Zona II Residencial Unifamiliar en línea de Expansión.

Superficie de la Unidad: S.

Coficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total = 0,85 X 1,00 X S = 0,85 S.

Aprovechamiento medio = 0,85 S/S = 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 106-107. Unidades de Ejecución UE-PU-2, UE-PU-4 y UE-PU-5 (Derogado por art. 13.1.º1.2 de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 108. Unidad de Ejecución UE-PU-3 (Derogado por art. 13.1.º1.2 de la Adaptación Parcial a PGOU)

Artículo 109. Sistemas Generales-Planes Especiales (Derogado por art. 13.1.º1.2 de la adaptación parcial a PGOU).

#### TÍTULO IV

### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### CAPÍTULO I

##### Determinaciones de carácter General

Artículo 110. Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar (Derogado por art. 13.2.º de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 111. División en Zonas y Sectores (Derogado por art. 13.2.º de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 112. Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los arts. 36 y 212 de estas Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

- De oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.

- Igualmente, y en base a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, podrá dictar resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación que proceda.

Artículo 113. Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar deberán abonar los costes de urbanización señalados en los arts. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo 114. Condiciones de la Ordenación y de las infraestructuras.

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. El resto de las parcelas destinadas a Equipamientos, Espacios Libres y otras Cesiones se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en el Plan Parcial. La ubicación de los Equipamientos se considera solo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

Artículo 115. Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

Artículo 116. Areas de Reparto, Aprovechamiento tipo y Aprovechamiento susceptible de apropiación (Derogado por art. 13.º de la Adaptación parcial a PGOU).

## CAPÍTULO II

### Normas Específicas para los Sectores SR-1 Y SR-2.

Artículo 117. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3, como Sectores SR-1 y SR-2, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

La superficie total estimada es:

SR-1: 10.910 m<sup>2</sup>.

SR-2: 8.770 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en los Sectores constituyen un área de reparto de cargas y beneficios.

Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 94.2 y 144.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio).

Artículo 118. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 119. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso - Uso Característico, Artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Terciario.
- Industria categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales, 2.<sup>a</sup> Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4.<sup>a</sup> Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y, como mínimo, de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>
- Industria. Categoría 4.<sup>a</sup> tipo Estación de Servicio.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

**IV. Zonificación:**

En el Plano núm. 3 figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 120. Nivel de Intensidad (Derogado por art. 13.2.º de la Adaptación Parcial a PGOU).

**Artículo 121. Condiciones de edificación.****I. Parcelación:**

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: Para Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 69 de las presentes Normas Urbanísticas.

• Categoría 1.ª Talleres Artesanales - 250 m<sup>2</sup>.

• Categoría 2.ª Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m<sup>2</sup>.

• Categoría 4.ª Garajes-Aparcamiento y Servicios del Automóvil - 300 m<sup>2</sup>.

**II. Tipología edificatoria:**

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación en línea, exclusivamente:

1.º los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2.º Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en Hilera.

**III. Implantación:**

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

• Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

• Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

**IV. Volumen:**

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Para todos los usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 122. Condiciones de las infraestructuras.**

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo

de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 123. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 124. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector, no menor a 1.000 m<sup>2</sup>.

SR-1: 1.091 m<sup>2</sup>.

SR-2: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

- Centros Docentes: 10 m<sup>2</sup> de suelo/ vivienda, con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

- Equip. Social y Comercial: 2 m<sup>2</sup> construidos/vivienda.

SR-1: 1.086 m<sup>2</sup>.

SR-2: 1.070 m<sup>2</sup>.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Artículo 125. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

### CAPÍTULO III

#### Normas Específicas para el sector Industrial SI-3

Artículo 126. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 3, como Sector SI-3, Zona III Industrial.

La superficie total estimada es:

SI-3: 14.790 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en el Sector, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 94.2 y 144.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio).

Artículo 127. Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 128. Condiciones de uso:

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico, artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio: Será el Industrial, categorías 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 6.<sup>a</sup>
- Residencial.

IV. Zonificación:

En el Plano núm. 3 figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 129. Nivel de Intensidad (Derogado por art. 13.2.º de la Adaptación Parcial a PGOU).

Artículo 130. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera, adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada a la alineación a vial y del testero del fondo.

Se autoriza la edificación Aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 85% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela con los límites indicados en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

• Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad.

- En edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 131. Condiciones de las infraestructuras.**

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

**Artículo 132. Condiciones de desarrollo y ejecución.**

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

**Artículo 133. Dotaciones mínimas.**

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.

- Servicios de Interés Público y Social:

• Parque Deportivo: 2% de la superficie del Sector.

• Equipamiento Social: 1% de la superficie del Sector.

• Equipamiento Comercial: 1% de la superficie del Sector.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**Artículo 134. Cesiones obligatorias y gratuitas.**

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

**Artículo 135. Condiciones estéticas y de composición.**

La composición arquitectónica será libre, con aplicación de lo especificado en los artículos 76 a 80.bis, en cuanto a las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

## CAPÍTULO IV

## Resumen de Normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar

## Artículo 136 .- CUADRO N.º 3.- Resumen de Normas Específicas en S.A.U.

Denominación	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Ed. Máx. s. Parc. m2/m2	Edif. Máx. s. U.E. m2/m2
			Fach. m	Fondo m	Sup. m				
SR - 1 SR - 2	Zona II Res. Unif. en Línea de de Expansión	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,90
S - 3	Zona III Industrial	En Hilera o Aislada	10	20	200	85	Nave 1.-1 Otros-2	1,00	0,55

**TÍTULO V****CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.****CAPÍTULO I****Normas generales****Artículo 137. Definición y ámbito de aplicación.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Villanueva de las Cruces no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Apto para Urbanizar, en el Plano núm. 1 de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio» y el de los clasificados como Aptos para Urbanizar, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables.

**Artículo 138. Categorías (Derogado por art. 3.5.º de la Adaptación Parcial a PGOU).**

**Artículo 139. Régimen del Suelo No Urbanizable (Derogado por art. 7 de la Adaptación Parcial a PGOU).**

**Artículo 140. Parcelación urbanística.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

**Artículo 141. 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 y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Villanueva de las Cruces son: En Secano, 35.000 m<sup>2</sup> y en Regadío, 2.500 m<sup>2</sup>.

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias 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.

- Realizarse para agrupar o agregar a 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 Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevé la Legislación sobre el Suelo.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal.

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.

5. Los Notarios y Registradores de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 259 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 142. Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo 143. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La ubicación de cualquier edificio a distancia inferior a 30 metros a los límites de su propiedad.

c) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente título, a una distancia inferior a mil metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo V siguiente.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

g) Otras condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Huelva.

## CAPÍTULO II

### Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales

Artículo 144. Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. 150, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 145. Condiciones de la edificación.

1. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos, pudiendo ser la altura máxima mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 146. Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de mil metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

#### Artículo 147. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Solo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm de altura, medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

No se admiten cierres de ningún tipo en la zona de servidumbre de los cauces públicos.

#### Artículo 148. Condiciones higiénicas.

##### Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1.º No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2.º Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

##### Evacuación de residuales:

1.º Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2.º En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3.º En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se dispondrán las medidas oportunas en orden al control y mantenimiento en condiciones óptimas de uso de los elementos depurativos antes citados.

Estas medidas serán especialmente aplicables a la zona de Asentamientos Diseminados y de Agrupaciones de Población, en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4.º En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5.º Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 149. Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2.ª No tener características urbanas.

3.ª Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, de acuerdo con el Título II, Capítulo IV «Condiciones estéticas y de composición», excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 259 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

### CAPÍTULO III

#### Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social

Artículo 150. Condiciones generales.

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplearse en medio rural.

2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanístico; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La superficie mínima de parcela a efectos de la posibilidad de edificar, será la que se establece para cada uso y para cada tipo de suelo en los Capítulos IV y V siguientes.

d) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

e) Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO IV

##### Regulación de usos, actividades y sus construcciones

Artículo 151. Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- b) Actividades de carácter infraestructural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Viviendas familiares aisladas.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo 152. Tramitación de autorizaciones. Régimenes Normal y Excepcional.

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1.º Régimen Normal:

Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a) Actividades agrícolas y agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.º Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social:

Aquellos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en el artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio y ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguiente:

- c) Actividades de carácter infraestructural, excepto las que queden eximidas de autorización o licencia por su legislación sectorial.
- f) Industrias.
- g) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

3.º Régimen Excepcional. Viviendas.

Aquellos que exclusivamente deben seguir el trámite indicado en el punto 2º anterior. Se trata de los siguientes:

- e) Viviendas familiares aisladas.

Artículo 153. Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 154. Usos en edificaciones situadas a menos de 1.000 metros del núcleo de Villanueva de las Cruces.

De acuerdo con lo indicado en los artículos 143 y 146 se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 1.000 metros del entorno del núcleo de Villanueva de las Cruces, de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas incluidas las cocheras para vehículos de tracción mecánica, a excepción de cuadras, establos o porquerizas (Sección 1).
- Actividades de carácter infraestructural (Sección 2).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas (Sección 3).
- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos (Sección 6).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 1.000 metros del núcleo de Villanueva de las Cruces, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

#### Sección 1. Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

Artículo 155. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2.<sup>a</sup> Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3.<sup>a</sup> Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el art. 174 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 156. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:
- Infraestructura:
    - Transformadores.
    - Casas de bomba.
    - Retención de agua.
    - Canales de riego.
    - Tendidos eléctricos.
  - Edificaciones:
    - Silos.
    - Casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza.
    - Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
      - Invernaderos.
      - Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 5 «Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias».

Artículo 157. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

- Distancia mínima a núcleo urbano:
  - Infraestructuras: Libre.
  - Edificaciones: silos, casetas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos: Libre.
  - Edificaciones: cuadras, establos, porquerizas: 1.000 metros.
- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:
  - Infraestructuras y edificaciones: Libre.
  - Distancia mínima a un eje de carretera:
    - Infraestructuras: Según Ley de Carreteras.
    - Edificaciones: 50 metros.
  - Parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar: 0,5 has.
  - Distancia mínima a linderos:
    - Infraestructuras: Libre.
    - Edificaciones: 30 metros.

## Sección 2. Actividades de carácter infraestructural

Artículo 158. Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo 159. Categoría.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, antenas para telefonía móvil, etc. La regulación de estas últimas, sus condiciones de implantación y usos, se establecen en el artículo 204 de estas Normas Urbanísticas.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc. La regulación de estas últimas, así como sus condiciones de implantación y usos se establecen en el artículo 204 de estas Normas Urbanísticas.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

### Sección 3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

#### Artículo 160. Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

#### Artículo 161. Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. artículo 265 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m<sup>2</sup>.

### Sección 4. Viviendas familiares aisladas

#### Artículo 162. Vivienda familiar. Concepto y categoría.

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. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1.<sup>a</sup> Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

Será necesario para su calificación como vivienda agraria el Informe de la Delegación de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía sobre la superficie, extensión y tipo de cultivo de la finca, asimismo será necesario la inclusión de dicha finca en el Censo Agrario.

2.<sup>a</sup> Vivienda no agraria: se entiende por aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Este apartado queda derogado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que se establece la necesidad de la vinculación de la vivienda unifamiliar aislada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos (art. 52.1.B.b).

#### Artículo 163. La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el art. 142.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal (artículo 307 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley de Andalucía 1/1997, de 18 de junio).

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

#### Artículo 164. Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

#### Artículo 165. Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

#### Artículo 166. Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

#### Artículo 167. Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

**Artículo 168. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el artículo 13 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio y art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: Se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.

- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.

- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

**Artículo 169. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 metros.
- Distancia mínima a linderos: 30 metros.

**Sección 5. Industrias****Artículo 170. Concepto, categorías y autorizaciones.****a) Concepto:**

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

**b) Categorías:**

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Servicios de carreteras.

2.ª Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3.ª Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4.ª Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

**c) Autorizaciones:**

Con el procedimiento indicado en el artículo 139 de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en el Suelo No Urbanizable de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales.

**Artículo 171. Industrias. Condiciones particulares de implantación.**

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, tramitada conforme al procedimiento que regula el artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley de Andalucía 1/1997, de 18 de junio, y 44 del Reglamento de Gestión.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en el artículo 248 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, y artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Condiciones de implantación:

- Servicios de carreteras:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: 25 metros.
- Distancia mínima a linderos: 30 metros.

- Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación.

- Industrias vinculadas al medio rural:

- Distancia mínima al núcleo urbano: 1.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carretera: 100 metros.
- Distancia mínima a linderos: 30 metros.

- Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a linderos: 30 metros.
- Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
- Distancia mínima a linderos: 30 metros.

Artículo 172. Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en «Áreas de Servicios de carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (artículo 186). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

Las condiciones de implantación de este uso serán las siguientes:

- La Parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima será del 20%.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Artículo 173. Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 174. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
  - Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
  - Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
  - Almacenes de piensos.
  - Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas:
  - Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Los parámetros de aislamiento de las industrias vinculadas al medio rural de industrias agropecuarias vienen definidos en los artículos 146 y 171 de estas Normas Urbanísticas.

- Industrias vinculadas al medio rural.

La edificación no podrá ocupar más del 30% de la superficie del terreno.

La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.

- Industrias agropecuarias

La edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie del terreno.

Artículo 175. Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha, Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia.

- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 176. Gran Industria propiamente dicha.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. La ocupación máxima será del 50%.

4. La parcela mínima será de 2,5 hectáreas.

5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

**Artículo 177. Industrias Peligrosas o Nocivas.**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
3. Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.
4. La ocupación máxima del terreno será del 25%.
5. La parcela mínima será de 5 hectáreas.
6. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

**Artículo 178. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.**

1. Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.
2. Se incluyen los siguientes usos:
  - Vertederos de residuos sólidos urbanos.
  - Vertederos de escombros y residuos industriales.
  - Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
  - Estercoleros y basureros.
  - Balsas de alpechín.
3. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.
4. La parcela mínima será de 5 hectáreas.

**Sección 6. Equipamientos y servicios terciarios****Artículo 179. Concepto y categoría.**

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en los arts. 68 y 70 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

- 1.<sup>a</sup> Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, art. 70.
- 2.<sup>a</sup> Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. art. 70.
- 3.<sup>a</sup> Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. art. 68.
- 4.<sup>a</sup> Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.  
Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes, tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.
- 5.<sup>a</sup> Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de

servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.ª Parque Rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7.ª Adecuaciones para usos didácticos o científicos: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo 180. Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 181. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

- Distancia mínima a núcleo urbano:
  - Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 1.000 m.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: Libre.
- Distancia mínima a eje de carretera: 50 m.
- Parcela mínima: 0,5 ha.
- Distancia mínima a linderos:
  - Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 30 m.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: 30 m.

## CAPÍTULO V

Condiciones particulares de cada tipo de Suelo No Urbanizable

Sección 1. Suelo No Urbanizable de especial protección forestal dehesas de Villanueva de las Cruces

Artículo 182. Caracterización.

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y, en ocasiones, faunísticos. Igualmente presentan un importante interés productivo.

Se trata de áreas fundamentalmente ocupadas por dehesas de encinas y alcornoques.

Artículo 183. Normas de carácter general.

- Usos preferentes:

Forestal. En general aprovechamientos productivos primarios (caza, pastoreo, recolecciones, etc.) y actividades de carácter didáctico-naturalístico y recreativo.

- Usos compatibles:

Actividades, obras instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos primarios, así como las adecuaciones naturalísticas, recreativas, rurales y sus equipamientos e infraestructuras que sirvan de apoyo al desarrollo y potenciación de dichas actividades.

- Cautelas necesarias para la transformación de usos:

No se contemplan transformaciones territoriales significativas.

- Transformaciones, usos y actividades incompatibles:

En general, cualquiera que comporte una degradación de las características ambientales, paisajísticas y productivas de estos espacios forestales; entre éstas la instalación de almacenes, y edificación aislada de vivienda no ligada a la explotación o de guardería.

- Normas de aplicación directa:

En estos espacios se prohíbe específicamente:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos y sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- h) Le son de aplicación las Normas Generales del Título II del PEPMF y Catálogo. Asimismo, la Norma Particular núm. 42 del mismo Plan, relativa a Paisajes Agrarios Singulares.

Artículo 184. Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos autorizables, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales.
- c) los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas.
- d) Las instalaciones de restauración.
- e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes.
- f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

En aquella finca en la que exista una vivienda agrícola, sólo podrá construirse otra vivienda agrícola a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas.

Si es una vivienda agrícola para una nueva explotación, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

- Parcela mínima; 10 ha.
- Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.

g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables, cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- b) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- c) Aeropuertos, helipuertos e instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

### Sección 2. Suelo No Urbanizable de especial protección hidrológica

Artículo 185. Caracterización y normas.

Constituyen esta categoría de Suelo No Urbanizable, las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

Se proyecta como una amplia franja de protección de 100 metros a cada lado, en torno a los cursos de agua más importantes de la red hidrológica.

Las condiciones de utilización y protección del dominio público hidráulico se explicitan con detalle en el Título VI, Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 186. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal, las talas no podrán implicar la transformación del uso del suelo.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural, que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.
- Industrias extractivas, en su categoría de extracciones de áridos.
- Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.
- Parques Rurales.
- Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

### Sección 3. Suelo No Urbanizable de especial protección del sistema general de comunicaciones

Artículo 187. 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.

- Carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el Título VI - Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 188. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan 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, así como la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, según se detalla en el Título VI, Capítulo I, citados.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1.º 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 fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2.º 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.

#### Sección 4. Suelo No Urbanizable de especial protección arqueológica

Artículo 189. Caracterización.

Se proyecta este área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación del yacimiento arqueológico detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.

A los efectos de estas Normas, 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. Asimismo, será de aplicación la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 190. Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.

1. Normas de carácter general:

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 en informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

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 actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura y Patrimonio para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el artículo 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 y o, en caso de necesidad, los Alcaldes (...) notificándolo a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes (...)». «La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras».

Asimismo, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 82 del Decreto 19/95, por el que se aprueba el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

#### 2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En la Memoria Justificativa de estas Normas Subsidiarias, se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos Catalogados incluidos en el Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano núm. 1 de Ordenación, se ubican y localizan por sus coordenadas UTM, obtenidas de las fichas del Catálogo citado, los Yacimientos Arqueológicos.

Se establece una protección delimitada en figura poligonal en el Plano núm. 1 de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio» Escala 1/10.000.

#### 3. Protección:

Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los citados yacimientos arqueológicos:

- La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.

- La remisión, por parte del Ayuntamiento, a la Consejería de Cultura de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.

- La emisión de un informe, por parte de la Consejería de Cultura, que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

- Será necesaria la autorización previa de la Consejería de Cultura para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.

- La tramitación se regulará según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1/91, haciéndose constar que la no necesidad de licencia municipal, no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura, en cuyo caso se seguirá la tramitación especificada por el artículo 35.1 de la mencionada ley.

- Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.

- La autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según estipula el artículo 34.3 de la Ley 1/91.

- Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsolados, etc.

#### 4. Usos Prohibidos:

- Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.

- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

- La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

- Explanaciones y aterrazamientos.

- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

- Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.

- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

5. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:

- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.

- Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cm de profundidad.

- Trabajo de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

- Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

6. Permitidas:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40 cm de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).

- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

7. Ficha de la base de datos de Arqueos:

La actualización de la ficha de la base de datos Arqueos del Inventario de Bienes de Interés Histórico está pendiente por parte de la Consejería de Cultura. Esta información se incorporará al Inventario de estas Normas Subsidiarias.

La Consejería de Cultura enviará la nueva ficha del Catálogo y la delimitación mediante figura poligonal cerrada a escala 1/10.000, una vez se actualice el catálogo.

#### Sección 5. Suelo No Urbanizable a preservar por sus valores. Forestal

##### Artículo 191. Caracterización y normas generales.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

##### Artículo 192. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

###### 1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.  
- Forestales: se permite la explotación forestal aún como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.

- Ganadería: en todas sus formas.  
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.  
- Actividades de carácter infraestructural.  
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Vivienda familiar: en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

- Parcela Mínima: 3,5 ha.
- Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m<sup>2</sup> Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.  
- Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

###### 2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

#### Sección 6. Suelo No Urbanizable de especial protección de vías pecuarias

##### Artículo 192 bis. Caracterización.

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas actualmente en fase de Proyecto de Clasificación:

- Vía Pecuaria núm. 1 «Vereda de Calañas». Anchura legal, 20 metros.
- Vía Pecuaria núm. 2 «Vereda de los Milanos». Anchura legal, 20 metros.

##### Artículo 192 tris. Normas de carácter general.

La normativa aplicable al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias es la detallada en los artículos 202 y 203 de estas Normas Urbanísticas

Sección 7. Resumen de la regulación de usos. Actividades y construcciones en Suelo No Urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable

Art. 193.- CUADRO Nº 4.- Regulación de Usos, Actividades y sus Construcciones en S.N.U.

VILLANUEVA DE LAS CRUCES	S.N.U. E.P. Forestal de Dehesas	S.N.U. E.P. Hidroló- gi ca	S.N.U. E.P. Vías Pecuarias	S.N.U. Preservar Valores Forestal
<b>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS</b>				
Agrícolas	Sí	Sí	Sí	Sí
Forestales	Sí	Sí	Sí	Sí
Canaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	Sí	-	Sí	Sí
Canaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	Sí	-	Sí	Sí
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>				
Infraestructuras	Sí	Sí	Sí	Sí
Edificaciones	Sí-0,5 Ha	-	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>				
Obras Públicas e Infraestructuras	Sí	Sí	Sí	Sí
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRENAMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>				
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O	Sí-500m2	Sí-500m2	Sí-500m2	Sí-500 M2
<b>VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS</b>				
Agraria	Sí-10 Ha	-	-	Sí-3,5 Ha
No Agraria	-	-	-	-
<b>INDUSTRIAS</b>				
Servicios de Carreteras	-	-	-	Sí-0,5
Extractivas - Canteras	Sí	Sí	-	Sí
Extractivas - Mineras	Sí	-	-	Sí
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	Sí-0,5 Ha	-	-	Sí-0,5 Ha
Gran Industria propiamente dicha	-	-	-	Sí-2,5 Ha
Industrias Peligrosas o Nocivas	-	-	-	Sí- 5 Ha
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Verteder	-	-	-	Sí-5 Ha
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TERCIARIOS</b>				
Comunitarios	Sí-0,5 Ha	-	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
Servicios Técnicos	Sí-0,5 Ha	-	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	Sí-0,5 Ha	-	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
Campamentos de Turismo	Sí-0,5 Ha	-	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
Adecuaciones Recreativas y Naturalistas	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
Parque Rural	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha
Adecuaciones para usos didácticos o científicos	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha	Sí-0,5 Ha

Nota: 1.- Sí: Uso autorizable

2.- 00 Ha / M2 = Superficie Mínima de Parcela a efectos de la posibilidad de edificar.

3.- S.N.U. de E.P. Arqueológica, según área de S.N.U. y Legislación Sectorial.

4.- S.N.U. de E.P. del S.Gral. de Comun., según área de S.N.U. y Legislación Sectorial

**Artículo 194.- CUADRO N.º 5.- Condiciones  
particulares de Implantación de Edificaciones en S.N.U.**

VILLANUEVA DE LAS CRUCES	DISTANCIA MÍNIMA A			
	núcleo urbano	otra edif. de otra parcela	eje de carretera	linderos
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>				
Infraestructuras	libre	libre	Ley Ctra.	libre
Edif. para animales (cuadras, establos, porquerizas)	1.000	libre	50	30
Edif. para silos, casetas de aperos, almacenes, etc.	libre	libre	50	30
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>				
Obras Públicas e Infraestructuras (*)	libre	libre	libre	libre
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>				
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.	libre	libre	libre	libre
<b>VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS</b>				
Agraria	1.000	libre	100	30
No Agraria	-	-	-	-
<b>INDUSTRIAS</b>				
Servicios de Carreteras	1.000	libre	25	30
Extractivas - Canteras	libre	libre	libre	libre
Extractivas - Mineras	libre	libre	libre	libre
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	1.000	libre	100	30
Gran Industria propiamente dicha	2.000	libre	200	30
Industrias Peligrosas o Nocivas	2.000	libre	200	30
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	2.000	libre	500	30
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCARIOS</b>				
Comunitarios	1.000	libre	50	30
Servicios Técnicos	1.000	libre	50	30
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	libre	libre	50	30
Campamentos de Turismo	libre	libre	50	30
Adecuaciones Recreativas y Naturalistas	libre	libre	50	30
Parque Rural	libre	libre	50	30
Adecuaciones para usos didácticos o científicos	libre	libre	50	30

(\*) Instalaciones de Radiocomunicación, distancia mínima al núcleo urbano 200 metros.

**CAPÍTULO VI**

Condiciones particulares de las áreas con uso asignado. Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable

Artículo 195. Definición y delimitación.

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas de características específicas, con uso asignado:

a) Piscina Municipal en la trasera de la calle Huelva. Sus características básicas son las siguientes:

- Calificación: Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable.
- Superficie estimada: 6.780 m<sup>2</sup>.
- Uso permitido: Equipamiento Deportivo.
- Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de desarrollo del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, P.E.3.

b) Parque Urbano del Arroyo en margen de la Carretera Comarcal. Sus características son:

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Superficie estimada: 5.690 m<sup>2</sup>.
- Uso permitido: Espacio Libre de dominio y uso público.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de desarrollo del Sistema General de espacios Libres, P.E.2.

Artículo 196. Ambito, ubicación y regulación de usos.

El ámbito y ubicación será el que figura en el Plano núm. 3 de ordenación.

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el artículo 146 de estas Normas urbanísticas, Régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo 197. Condiciones de desarrollo. Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable.

Se prevé la redacción de dos Planes Especiales de Desarrollo de Sistemas Generales, con el objetivo de regular la implantación del nuevo Parque del Arroyo y de la Piscina Municipal.

Los dos planes especiales presentan las siguientes características:

Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Equipamientos Comunitarios:

- Denominación: Piscina Municipal.
- Objeto: Dotación de instalaciones deportivas al Municipio, específicamente una instalación de piscinas, con los servicios anejos de administración, vestuarios, bar, atención sanitaria, etc.

- Superficie total: 6.780 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Equipamiento Comunitario.
- Usos permitidos: Piscina, espacios libres, pistas deportivas anejos y edificaciones propias de este equipamiento, que no ocupen más del 10% de la superficie total.

- Altura máxima: Una planta.

- Sistema de Gestión: Promoción Pública.

- Normas de Protección: Al estar ubicada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal Dehesas de Villanueva de las Cruces, le serán de aplicación las Normas Generales del Título II y las relativas a Paisajes Agrícolas Singulares (art. 42) del PEPMF y Catálogo de la Provincia de Huelva.

- Sistema de Actuación: Expropiación.

Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Espacios Libres:

- Denominación: Parque del Arroyo.

- Objeto: Creación de un parque en el borde sur urbano que enlace con el parque en construcción más al sur.
- Condiciones particulares: Se respetará la vegetación existente, así como la Noria que se rehabilitará. Se evitarán movimientos de tierra que enmascaren la topografía actual y hagan desaparecer la cubierta vegetal. Se dará un tratamiento apropiado al arroyo que discurre por su lado oeste, manteniéndolo descubierto.
- Superficie total: 5.690 m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos: Se autorizan edificaciones públicas propias del uso como parque, que no ocupen más del 10% de la superficie total de Parque.
- Altura máxima: Una planta.
- Sistema de gestión: Promoción Pública.
- Caracterización: Se establece este suelo como reserva de Patrimonio Municipal de Suelo en Suelo No Urbanizable.
- Normas de Protección: Al estar ubicada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal Dehesas de Villanueva de las Cruces, le serán de aplicación las Normas Generales del Título II y las relativas a Paisajes Agrícolas Singulares (art. 42) del PEPMF y Catálogo de la Provincia de Huelva.
- Sistema de Actuación: Expropiación.

### III. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### TÍTULO VI

#### NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

#### CAPÍTULO I

Suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente

Artículo 198. Suelo afectado por la protección de Carreteras.

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.
- 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.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

2. 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.

- 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan 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, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1.º 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 fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2.º 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.

#### 4. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 8 metros, 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 la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 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 25 metros, 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.

#### 5. Usos:

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 General 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 autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

### Artículo 199. Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

#### 1. 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.

2. Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

#### 3. Zonas afectadas y usos:

- 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.

- 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.

- 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.

En las líneas 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.

Artículo 200. Actividades industriales incluidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

La aprobación de la Ley 7/1994 ha supuesto para Andalucía la adopción de una normativa completa en relación con el control ambiental de aquellas actuaciones que previsiblemente pueden tener unas repercusiones negativas sobre el medioambiente.

Aquellas actividades industriales incluidas en los Anexos de la mencionada ley se desarrollarán con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca en los reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y Calificación Ambiental (Decreto 297/1995).

Dichos instrumentos no constituyen una creación «Ex Novo» sino que recogen y adoptan la tradición implantada desde 1961 por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, hasta ahora y por espacio de más de 30 años, ha venido rigiendo en esta materia.

Así lo reconoce la disposición tercera de la Ley 7/1994 al declarar supletorio el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, hasta que se aprueben las normas de procedimiento necesarias para la aplicación de la misma.

Aprobado y en vigor el Reglamento de Calificación Ambiental, se cumple el supuesto previsto en dicha disposición y deja por consiguiente, de ser de aplicación a Andalucía el Reglamento de 1961, al carecer de vigencia legal en la actualidad.

Artículo 201. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que aprueba el reglamento de la administración pública del agua y de la planificación hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, modificado por el R.D. 117/192, de 14 de febrero.
- Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el art. 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de agua, y

se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

- Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo núm. 1 del Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por R.D. 927/1998, de 29 de junio.

- Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de determinados procedimientos administrativos en materia de agua, costas y medio ambiente.

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del R.D. Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico II del Guadiana.

- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Cualquier otra norma o legislación estatal, autonómica o local sobre protección de los recursos hidráulicos

## 2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

En el Dominio Público 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 (arts. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (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. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que 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.

Las márgenes están sujetas , en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) 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:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) 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 del organismo de cuenca (...).»

Se respetará la precisión que establece el artículo 67.9 del Plan Hidrológico de Cuenca respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el artículo 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

### 3. Embalses:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

En los artículos 12, 13 y 14 de dicho reglamento se delimitan las superficies de lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables, así como el art. 28.1 de la Orden de 13 de agosto de 1999, donde se establecen los resguardos necesarios para los embalses durante los meses de noviembre a marzo.

Art. 243. «1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...).

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA).».

### 4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo núm. 244, que transcribimos literalmente a continuación.

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 (...).».

### 5. 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 Villanueva de las Cruces, 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. Toda actividad generadora de vertidos de cualquier índole deberá justificar el tratamiento a dar a las aguas y solicitar la correspondiente autorización administrativa. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

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. (...)»

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, el abastecimiento 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.

6. Abastecimiento con aguas públicas:

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> de la ley).

7. Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre las Normas Subsidiarias de Villanueva de las Cruces.

Las actuaciones propuestas afectan a diversos afluentes del Arroyo Cascabelero (Oraque) y por tanto se hayan sometido a lo establecido en la susodicha legislación de aguas:

- Zona de Servidumbre de cinco metros de anchura a partir de ambas márgenes del cauce, en la cual los propietarios de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantas arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

- Zona de policía de 100 metros de anchura a partir de ambas márgenes del cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

- Las actuaciones en la zona de policía de cauce o dominio público hidráulico deberán asegurar la evacuación sin daños la avenida de cincuenta años de periodo de retorno, como mínimo.

Asimismo, en dichas superficies de inundación no se admitirán edificaciones de ningún tipo, ni depósitos o acopios de materiales, contenedores, vehículos o cualquier otro objeto que pueda ser arrastrado por la corriente de dicho arroyo para las avenidas anteriormente mencionadas y pueda provocar el taponamiento de las obras de drenaje transversal que existan en el cauce aguas abajo, con la consiguiente inundación de las fincas y viviendas ribereñas.

- No se podrán realizar obras que impidan el normal discurrir de las aguas que naturalmente y sin obra del hombre desciendan de los predios superiores, así como la

tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni realizar obras que supongan un agravamiento de dicha servidumbre sobre los predios inferiores.

• En el artículo 70 de dicho Reglamento establece que la utilización o aprovechamiento de los cauces o de los bienes situados en ellos requerirá la previa concesión o autorización administrativa. La cual se tramitará conforme a lo estipulado en el artículo 126 del citado Reglamento, que establece que las obras de puentes y pasarelas requerirán la presentación de Proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifique la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal del arroyo o río en cuestión.

En la base de datos de este Organismo existen varias denuncias a dicho ayuntamiento, entre otras una por construcción de embalse sin concesión previa y otra por vertido sin las debidas condiciones a cauce público.

La documentación presentada carece de una definición técnica del abastecimiento y del saneamiento existente y previsto, así como la justificación de las dotaciones de suministro que vienen limitadas en el Plan Hidrológico de cuenca a 220 l/hab y día en el horizonte de 20 años para poblaciones inferiores a 10.000 habitantes y actividad industrial baja.

Esta previsto comenzar próximamente la construcción de la presa de Alcolea que va a afectar por tanto a la cota de inundación del río Oraque y varios de sus afluentes. Asimismo se puede ver afectada su calidad por los vertidos que actualmente produce dicha localidad.

El artículo 66 del Plan Hidrológico de Cuenca establece que el Organismo de Cuenca, teniendo en cuenta las especiales características de algunas cuencas o tramos de cuenca podrá establecer medidas de protección del recurso hídrico estableciendo limitaciones a las actividades a desarrollar en las mismas.

8. Estudio de saneamiento y abastecimiento propuesto y existente presentado por el Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces en función del informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre las normas subsidiarias. En el Anejo de estas normas urbanísticas figura la Memoria Técnica del Abastecimiento y Saneamiento del municipio de Villanueva de las Cruces.

Artículo 202. Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente.

1. 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 de ocupación de terreno en los Montes Públicos Catalogados del Término Municipal, en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 1/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

2. Vías Pecuarias:

1.º En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

2.º De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/98, de 21 de julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (art. 9.3) y usos (art. 55).

3.º Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello, se procederá por la Consejería de Medio Ambiente y/u otro organismo competente a su deslinde.

4.º Una vez deslindada la Vía Pecuaria, se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Huelva con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

### 3. Protección Ambiental:

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se detalla a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (R.D. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 11131/1988, 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 192/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

### 4. Suelo Ocupado por Infraestructuras:

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma de dicho Plan Especial de Protección del Medio Físico de Huelva.

### Artículo 203. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias del término municipal se encuentran en fase de Proyecto de Clasificación, siendo las siguientes:

- Vía Pecuaria núm. 1. «Vereda de Calañas a Las Cortecillas» cuya anchura legal es de 20 metros.
- Vía Pecuaria núm. 2. Vereda de Los Milanos» cuya anchura legal es de 20 metros.

### Artículo 204. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 11/98, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

#### I. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas:

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) 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.

2. 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.

#### II. Suelo afectado por la Ley 11/98, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones:

3. La liberación del sector de telecomunicaciones conlleva que sean tenidas en cuenta las necesidades de ocupación de dominio público de los operadores de telecomunicaciones para el establecimiento y explotación de redes públicas de telecomunicaciones en el ámbito territorial de Villanueva de las Cruces, siempre que su título habilitante lleve aparejado el derecho de ocupación de ese dominio. Para ello se debe tener en cuenta lo establecido en la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

#### III. Antenas de Telefonía Móvil.

4. Las Instalaciones de Radiocomunicación son Sistema General de Infraestructuras; su autorización se tramitará según el artículo 16.3.1.ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

5. El ayuntamiento debe disponer de una regulación concreta para estas instalaciones. Cuando apruebe unas ordenanzas respecto a las Instalaciones de Radiocomunicación, éstas se incorporarán automáticamente a las Normas Subsidiarias mediante la tramitación oficial.

En estas Normas Subsidiarias se incorporan los aspectos básicos que deben cumplir estas instalaciones, los cuales se detallan a continuación:

- La situación del emplazamiento de la instalación no podrá autorizarse en el interior de la corona de ancho 200 metros, medida desde el límite del suelo clasificado como Urbano o Apto para Urbanizar.
- En la fijación de emplazamiento, el órgano municipal competente podrá fijar un emplazamiento compartido para todas estas instalaciones cuando no exista impedimento técnico para ello.
- La autorización de estas instalaciones exigirá la previa presentación de un proyecto de actividad y la concesión de la licencia de obras.
- Se deberá tener en cuenta el impacto visual de este tipo de implantación por lo que se tomarán medidas en cuanto al color, forma, escala, etc.
- La superficie en que se emplace la instalación será libre.

## CAPÍTULO II

### Normas de protección del Patrimonio Edificado y de los espacios urbanos de interés

#### Artículo 205. Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

#### Artículo 206. Clasificación del Patrimonio.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y como apoyo a dicho proceso, se incluye un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

##### 1. Grado de Protección:

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I – Protección Integral.
- Bienes incluidos : todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 4.1.1, de la Memoria Justificativa.
- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II – Protección Estructural.
- Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5. 4.1.2, de la Memoria Justificativa.
- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental.
- Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 4.1.3, de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano de Ordenación núm. 5 «Determinaciones en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Patrimonio edificado», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 1 «Estructura General y Orgánica del Territorio».

##### 2. Inventario: (Derogado por art. 14 de la Adaptación Parcial a PGOU).

#### Artículo 207. Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretendan realizar obras en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

La declaración de ruina en el caso de edificios catalogados no implica necesariamente la demolición de los mismos, siendo preferible en todo caso su conservación.

**Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.**

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

Nivel I - Declarados.

Nivel II - No Declarados.

Los inmuebles Nivel I - BIC son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

**Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.**

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

**Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.**

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración interior y de fachada.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos, mantener la fachada o su reproducción similar. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el artículo 208 siguiente.

Artículo 208. Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las 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.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las 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.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las 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.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

**f) Reestructuración:**

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento o reestructuración de fachada y de elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

**g) Obra nueva:**

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

**Artículo 209. Tramitación y medidas específicas de protección.****1. Tramitación.**

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

- Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

- Para la edificación transformada o la nueva edificación:

- a) Boceto o diseño de la edificación.

- b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

- c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

**2. Medidas específicas de protección.**

El objetivo que se persigue es el establecimiento de medidas específicas de protección para los inmuebles de interés histórico, arquitectónico o ambiental del término municipal, estableciéndose una limitación de aquellos usos y actividades que puedan suponer una merma o transformación de los valores que se pretende proteger, siendo criterios fundamentales de las mismas aquellas que dimanen de la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, para lo cual se incluyen las siguientes medidas específicas de protección:

- a) En el caso de la Iglesia Parroquial de Santa María de la Cruz y de la Ermita de San Sebastián, así como del resto de edificios incluidos en el Inventario de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico, se tendrá especial precaución ante cualquier iniciativa urbanizadora, edificatoria, así como de implantación de cualquier tipo de elemento infraestructural que pudiera modificar el entorno de dichos inmuebles.

- b) Del mismo modo, no podrá ser considerada ni aprobada ningún tipo de licencia de obras relativa a los dos inmuebles citados específicamente, sin la preceptiva notificación a la Delegación Provincial de Cultura, que en cada caso evaluará su impacto sobre los referidos inmuebles y dictaminará aquellas medidas, prescripciones o cautelas precisas

que se estimen oportunas de cara a la salvaguarda de los mismos, siendo los criterios preferenciales aquellos referidos a la correcta conservación y adecuada protección de los elementos referenciados.

#### IV. PROGRAMA DE DESARROLLO.

##### TÍTULO VII

##### PRIORIDADES Y PLAZOS

##### CAPÍTULO I

##### Prioridades y plazos

Artículo 210. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 211. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Villanueva de las Cruces, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con el artículo 24.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el art. 36 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, los plazos se establecerán de acuerdo con las determinaciones correspondientes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la ley 1/1997, de 18 de junio.

Artículo 212. Plazos (Derogado por art. 17 de la Adaptación Parcial a PGOU).

#### V. OTRAS DETERMINACIONES.

##### TÍTULO VIII

##### DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 213. Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

De acuerdo con la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, disposición adicional primera del R.D. Legislativo 1/1992, la expropiación por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, así como el régimen de venta forzosa y la creación de Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, será aplicable en el municipio de Villanueva de las Cruces.

La expropiación se regirá por lo establecido en el Título V, Capítulo I a IV ambos incluidos, de la vigente Ley del Suelo.

En cambio, y debido a la dificultad de gestión que entraña, para un municipio medio, el régimen de venta forzosa, con la consiguiente creación del Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, este régimen no será de aplicación en el municipio de Villanueva de las Cruces.

Artículo 214. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

1. Derechos de tanteo y retracto:

En el municipio de Villanueva de las Cruces no se delimitan las áreas especificadas en la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, disposición adicional primera del R.D. Legislativo 1/1992, en las cuales las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, disposición adicional primera del R.D. legislativo 1/1992, no se establecen en estas Normas Subsidiarias reservas concretas de terrenos de posible adquisición para la constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, disposición adicional primera del R.D. legislativo 1/1992.

3. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

El artículo 32.h) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, posibilita la calificación de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para Viviendas de Protección Pública. En el municipio de Villanueva de las Cruces se ha hecho uso de dicha posibilidad.

Artículo 215. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

En el municipio de Villanueva de las Cruces no se encuentra en ejecución ningún planeamiento de desarrollo, por lo que no es necesario el establecimiento de normas transitorias sobre su vigencia y adecuación.

## CAPÍTULO II

Medidas de corrección, protección y desarrollo ambiental del Es.I.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Artículo 216. Medidas Correctoras y de Protección.

Se adoptarán una serie de medidas protectoras y correctoras con el fin de anular o atenuar la previsible manifestación de efectos negativos, corregir esos efectos, incrementar los efectos positivos y aprovechar mejor las oportunidades que nos ofrece el Medio en cuestión.

Esta serie de medidas ambientales correctoras y protectoras se tendrán en cuenta en los tres tipos de suelo clasificados (Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable).

1. Suelo Urbano.

Las actuaciones en el Suelo Urbano de Villanueva de las Cruces se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente.

En cuestión de saneamiento se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras y protectoras:

- Se han de controlar los vertidos líquidos de manera que se evite cualquier tipo de contaminación de las aguas superficiales y/o subterráneas.

- Puesta en marcha de la depuradora de aguas residuales construida en el arroyo Monte La Osa y propuesta de construcción de otra depuradora al noreste del municipio para evitar el vertido en el arroyo Chapinero.

## 2. Suelo Apto para Urbanizar. (Fase de construcción y funcionamiento).

- Se habrán de establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión de las obras a ejecutar, dada la proximidad con el casco urbano de Villanueva de las Cruces. Riego periódico de las pistas de acceso a los Sectores, control del CO<sub>2</sub>, limpieza de las pistas por la acumulación de material derramado.

- Se deberán tomar las medidas oportunas para que las emisiones a la atmósfera de gases, partículas y ruidos no sobrepasen en ningún momento los niveles previstos en la legislación vigente (Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire).

- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población cercana y contando con agentes municipales que controlen el tráfico.

En caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación al atravesar el núcleo.

- El promotor de las actuaciones deberá indicar tanto al Director de obra como posteriormente al encargado de las instalaciones, la observación y el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras de la posible incidencia ambiental de las obras y de la actividad.

- Durante la ejecución de obras se seguirá el criterio de minimizar al máximo posible, tanto la afección a la superficie de vegetación natural como al arrastre de sólidos por aguas superficiales, para lo que se tomarán las medidas que resulten necesarias.

- En cuanto a las aguas superficiales, se deberá garantizar la no contaminación de las mismas y la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la zona a ordenar.

En el caso de las aguas subterráneas, se tendrá especial cuidado en la no afección de acuíferos que pudieran ocurrir durante la ejecución de las obras por vertidos incontrolados de aceites, combustibles y otros productos o materias.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora y fauna de las zonas adyacentes

- Respetar el máximo la vegetación arbórea de las parcelas que conformen los distintos sectores. Si no fuera posible los tocones resultantes de la tala y eliminación de la cubierta arbórea deberán ser trasladados a vertedero controlado, o bien gestionados de forma que no supongan menoscabo de los valores naturales o incremento del riesgo de incendio (en caso de quema).

- Se realizará una integración paisajística del sector industrial, con amplia utilización de apantallamientos vegetales fundamentalmente en las vistas más comprometidas.

- Si en el transcurso de las obras de ejecución de las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, se produjese algún hallazgo arqueológico casual, el promotor deberá ponerlo de inmediato en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- En las labores de ajardinamiento de los sectores se intentará no introducir especies autóctonas, fomentando así las especies autóctonas.

- La red de saneamiento general de los sectores deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado con el sistema de depuración correspondiente.

Deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

En cualquier caso, las actividades que produzcan vertidos de aguas residuales tanto de zonas residenciales como industriales, al Dominio Público Hidráulico, deberán contar con la correspondiente autorización de vertidos del Organismo de Cuenca Competente. (Ley 29/85, 2 de agosto, de Aguas)

- Los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos generados en las actividades y los existentes en la escombrera que se encuentra junto a la depuradora en Suelo No Urbanizable, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos de Andalucía (Decreto 283/1995).

- Favorecer e incentivar la ubicación en Suelo Apto para Urbanizar para Uso Industrial de las industrias más adecuadas al tipo de demanda actual y previsible, dirigiendo la diversificación de los tamaños y localización de las actividades

- Limitación de los niveles de ruido en zonas de equipamientos y usos públicos, en cumplimiento de la legislación vigente.

- Programas de apoyo de iniciativas dirigidas al fomento y desarrollo del sector turístico.

- En lo referente a flora y fauna, se tendrá en cuenta las normas contenidas en la legislación vigente: Ley 4/89, de Conservación de los Espacios Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres (BOE de 27 de marzo de 1989), R.D. 439/90, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (BOE núm. 82, de 5 de abril de 1990), Decreto 4/86, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- El presente proyecto afecta a la vía pecuaria núm. 1 denominada «Vereda de Calañas a las Cortecillas», cuya anchura legal es de 20 metros y a la núm. 2 denominada «Vereda de los Milanos» cuya anchura legal es de 20 metros.

Por tanto, debido a la existencia de las mencionadas vías pecuarias es por lo que se deberá respetar la anchura legal de las mismas, de manera, que se evite siempre obstaculizar el tránsito ganadero y demás usos compatibles. En caso de que se tenga que colocar algún elemento en la vía se deberá de solicitar la pendiente ocupación de la misma.

- Con carácter previo a la ejecución de cualquier actuación sometida a procedimiento de prevención ambiental, por encontrarse recogida en los anexos primero o segundo de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, deberá remitirse a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, el correspondiente Proyecto, acompañado de la documentación ambiental exigible en cada caso, de acuerdo con lo establecido en la mencionada ley. En este sentido, como ejemplo, cabe indicar que el sistema de depuración de aguas residuales está sometido al procedimiento de Informe Ambiental.

- En lo relativo a emisión de ruidos no se deberán superar los límites de emisión de nivel sonoro establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire y demás normas complementarias.

- Deberán aportar medidas adecuadas para evitar o minimizar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones, sobre todo en lo referente al Suelo Industrial, ubicado en el sector SR-2, mediante la adaptación a la tipología constructiva de la zona, así como la implantación de una pantalla vegetal que minimice el impacto paisajístico, para lo cual deberá presentarse ante la Delegación para su aprobación, una memoria técnica del apantallamiento antes citado, antes de proceder al desarrollo de este sector.

- En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en los anexos primero o segundo de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, éstas deberán someterse previamente al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo, como puede ser el caso de la construcción de caminos.

- Se deberá completar con suficiente detalle, la solución a los problemas derivados de los Residuos Sólidos Urbanos, especialmente en lo referente a Escombros.

### 3. Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre este suelo, especifican la protección existente. De esta forma queda patente la incidencia de factores positivos que se producen en este suelo, consecuencia del planeamiento a ejecutar.

Debería tenerse en cuenta que el impacto paisajístico que produce la escombrera junto a la depuradora en la Carretera Autonómica A-478. Como medida correctora debería de acondicionarse el terreno, trasladando los materiales a vertedero controlado, para poder efectuar la revegetación necesaria.

Las zonas agrícolas de cultivos de secano actuales, si pasan a ser cultivos de regadío pueden alterar los hábitats de los arroyos tanto por erosión como por pérdida de vegetación. Además se debe tener en cuenta que los productos utilizados en estos cultivos de regadío: abonos, fitosanitarios, etc., podrían afectar a la potabilidad del agua de los embalses cercanos.

Por lo que en el caso de proceder en este sentido tendría que planificarse adecuadamente, para no incidir negativamente sobre el medio natural.

Hay que señalar que la modificación de cultivos de secano a cultivos de regadío sólo se podrá realizar en un área muy concreta del término municipal, pues el resto está calificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y protegido a su vez por el Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Huelva, aprobado por Orden de 7 de julio de 1986.

La corporación deberá realizar un estudio sobre los cambios de cultivos de secano a regadío que se están produciendo en el término municipal, que la Declaración de Impacto Ambiental ha mencionado al objeto de considerar necesario en relación a los mismos la adopción de ciertas cautelas.

Las Vías Pecuarias del municipio, deben ser salvaguardadas según especificaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, en este caso las Vías existentes son:

V.P. núm. 1. Vereda de Calañas a las Cortecillas

V.P. núm. 2. Vereda de los Milanos.

Villanueva de las Cruces, diciembre 1996.

Modificado, marzo 1999.

Modificado, julio 1999.

Modificado, junio 2001.

Modificado, junio 2002.

Modificado, mayo 2003.

Modificado, mayo 2004.

Por Mario José Mañas López (Arquitecto e Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.) y José Mañas López (Arquitecto.)

Huelva, 19 de diciembre de 2019.- El Delegado, José Manuel Correa Reyes.