

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 11 de junio de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Huelva, relativo a la publicación del PGOU de planeamiento del término municipal de Villarrasa.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de fecha 18 de mayo de 2021, relativa al PGOU del término municipal de Villarrasa. Expediente CP-067/2007.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha de 20.5.2021 se ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y con fecha 25.5.2021 a la Anotación Accesorial del número de registro 8734.

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 sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de fecha de de relativa a la Subsanción, Inscripción y Publicación del PGOU del Término Municipal de Villarrasa. (Anexo I).
- Dirección URL donde se encuentra el texto íntegro de la DAE (Anexo II).
- Transcripción de la Normativa Urbanística (Anexo III).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLARRASA. EXPEDIENTE CP-067/2007

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en relación con el Decreto del Presidente 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de Fomento y Ordenación del Territorio, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, y el Decreto 304/2015, de 28 de julio.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Villarrasa tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Plan General de Ordenación Urbanística de

dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. El Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Villarrasa fue objeto de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2020 (publicación en BOJA núm. 4, de 8 de enero de 2021), la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias indicadas en el informe técnico-urbanístico emitido del PGOU de Villarrasa, supeditando, en su caso, su registro y publicación a la rectificación de los mismos.

Tercero. El 29 de marzo y 14 de mayo de 2021, dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Villarrasa presenta documentación complementaria en el que adjuntan certificados sobre Acuerdos Plenarios de fecha 16 de marzo de 2021, indicando que las Modificaciones introducidas en el documento no son sustanciales y no obligan a un nuevo periodo de información pública y 22 de abril de 2021, indicando que: dado que una vez redactado y remitido el Texto Unitario, se ha observado la necesidad de ampliar la información contenida en el Plano de Ordenación Territorial OT3 y aprobando la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Villarrasa, según Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de noviembre. La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los Acuerdos Plenarios de fecha 17 de marzo y 22 de abril y de 2021.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Villarrasa en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2020, se emitió informe Técnico favorable de fecha 18 de mayo de 2021 que a continuación se transcribe:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLARRASA. EXPEDIENTE CP 067/2007

0. ANTECEDENTES

Con fecha de 24 de noviembre de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de Huelva tomó el siguiente acuerdo, con respecto al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Villarrasa:

Primero. De conformidad con el artículo 33.2 apartado b) de la LOUA, se acuerda por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias indicadas en el informe técnico-urbanístico emitido del PGOU de Villarrasa, supeditando, en su caso, su registro y publicación a la rectificación de los mismos.

Dado que el Ayuntamiento ha procedido a realizar varias aprobaciones provisionales de documentación anexa, una vez realizadas las subsanaciones indicadas, se deberá refundir toda la documentación elaborada en un texto unitario.

Segundo. Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

1. DOCUMENTACIÓN

Con fechas de 29 de marzo y 14 de mayo de 2021, procedente del Ayuntamiento de Villarrasa, se presenta en el registro de la Delegación Territorial, documentación elaborada para dar cumplimiento a lo indicado en la Resolución de fecha 24 de noviembre de 2020.

La documentación elaborada consta de 1 ejemplar en formato digital, debidamente diligenciadas:

El desglose de la documentación es la siguiente:

1. Justificante de presentación presencial de fecha 29.3.2021 y 14 de mayo de 2021.
2. Oficio de remisión Ayuntamiento.
3. Expediente administrativo.
4. Documento Técnico. Consta de Memoria Informativa, Normas Urbanísticas, EAE, Anexos y Planimetría de Información y Ordenación.

2. TRAMITACIÓN

- Informe técnico: 12.3.2021.
- Informe Jurídico: 11.3.2021, indicando que las Modificaciones introducidas en el documento no son sustanciales y no obligan a un nuevo periodo de información pública.
- Acuerdo Plenario del Cumplimiento de Resolución: 16 de marzo de 2021, indicando que las Modificaciones introducidas en el documento no son sustanciales y no obligan a un nuevo periodo de información pública.

- Certificado de Secretaría de fecha 17 de marzo de 2021.
- Acuerdo Plenario de fecha 22 de abril de 2021, indicando que: dado que una vez redactado y remitido el Texto Unitario, se ha observado la necesidad de ampliar la información contenida en el Plano de Ordenación Territorial OT3, en lo que afecta a la necesidad de reseñar en el citado Plano el límite de edificación afectado por la Carretera Provincial HU-4102, en lo que afecta al acceso Norte al SUS-I2. En consecuencia, se introduce en dicho Texto Unitario, un nuevo Plano (OT6) complementario y aclaratorio del OT3, en el que amén de grafiar el límite de la zona de edificación de dicha Carretera Provincial HU-4102 se introduce la siguiente leyenda:

«La localización y desarrollo del acceso Norte a SUS-I2, reflejado en la planimetría del Estudio de Trafico e identificado en el punto 7 de conclusiones, no es vinculante.

Para la localización y desarrollo de dicho acceso se tendrá que solicitar autorización de la Diputación Provincial de Huelva y cumplir con las especificaciones dadas en la Ley 8/2001, de 12 de julio.»

- Certificado de Secretaría de fecha 23 de abril de 2021, sobre el acuerdo de Pleno anterior e indicando que las Modificaciones introducidas en el documento no son sustanciales y no obligan a un nuevo periodo de información pública.

3. INFORMES SECTORIALES SOLICITADOS

- Carreteras de la Excm. Diputación Provincial, de fecha 3 de mayo de 2021, de carácter Favorable, cuya Resolución establece:

En base a todo lo anteriormente especificado, esta Presidencia, en uso de las atribuciones que tiene conferidas, estima oportuno informar favorablemente a la «modificación del Plano de Ordenación Territorial (OT3) introduciendo en el Texto Unitario del Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio, un nuevo Plano (denominado OT6) complementario y aclaratorio del OT3», y al «Texto unitario del Plan General de Ordenación Urbanística de Villarrasa», siempre y cuando se tengan en cuenta los siguientes condicionantes:

1. En el tramo de carretera provincial entre la intersección de la HU-4102 y la línea de ff.cc Sevilla-Huelva, catalogado como suelo urbano, la línea límite de edificación respetará la línea de fachadas existentes (en las vigentes NN.SS o figura urbanística).

2. En el tramo de carretera provincial que afecta al sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial/terciario «SUS-12», entre los PP.KK 3+000 y 3+786 aproximadamente, la línea límite de edificación, se situará a una distancia de 25 metros, medidos en horizontal desde la arista exterior de la calzada y perpendicularmente a la citada arista, tal y como se especifica también en el Plano OT 6 «Ordenación Estructural. Zona de Protección HU-4102».

3. En el Plan Parcial o figura previa similar al proyecto de urbanización, se deberá elaborar un estudio, para su presentación y posterior aprobación de este organismo, de delimitación de los tramos afectados, en el que se incluya el detalle de la línea límite de edificación, línea de acera cuando corresponda, línea de servidumbre legal, línea de dominio público adyacente y arista exterior de la explanación, según se definen en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

4. Se ha de tener en cuenta que, en suelo urbano, todos los servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía etc.) tanto redes generales, como ramales de distribución, deben proyectarse fuera de la zona de dominio público de la carreteras, es decir, a una distancia de 3 metros de la arista exterior de la explanación, medidos en horizontal y perpendicularmente a desde las citadas aristas. Donde no fuese posible, porque existiesen edificaciones consolidadas, se ubicará sobre el acerado paralelo a la carretera provincial.

5. En el caso del sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial/terciario SUS-12, los mencionados servicios deben proyectarse fuera de la zona de servidumbre legal de la carretera, es decir, a partir de 8 metros de distancia de la arista exterior de la explanación, medidos horizontalmente y perpendicularmente a las citadas aristas. Las líneas eléctricas aéreas se ubicarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación. En todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. La línea de edificación se tomará a una distancia de 25 metros desde la arista exterior de la calzada, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

6. No se autorizan más accesos en el tramo de la HU-4102 comprendido entre la intersección con la carretera autonómica A-472 y la línea de ff.cc. Sevilla-Huelva. En cuanto a los accesos y vía de servicio, en el sector SUS-12, entre los pp.kk. 3+300 y 3+390 aproximadamente, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma 3.1-IC Trazado y la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, en lo que no se oponga a la Norma 3.1-IC Trazado.

7. Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que afecten a las Carreteras Provinciales deben ser presentados en esta Diputación Provincial para su informe correspondiente.

8. Cualquier actuación en las zonas de protección de las Carreteras de titularidad Provincial, exigirá la autorización de la Diputación de Huelva, sin perjuicio de las demás autorizaciones o licencias necesarias de otros Organismos o Entidades competentes. Estas zonas alcanzan hasta los 25 metros del borde exterior de la explanación (zona de afección).

9. Según el artículo 62.4 Capítulo II del Título III de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe 10.

En cumplimiento del artículo 62.4 Capítulo II del Título III de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, «los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de

las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de las carreteras de Andalucía». Según el punto 5 del citado artículo «serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase concedidas en contra de lo dispuesto en la presente ley».

4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN ELABORADA

Se procede al análisis de la documentación elaborada por el Ayuntamiento, al objeto de verificar si se da cumplimiento a lo indicado en la CTOTU de 24.11.2021., se procede analizando todo y cada uno de los apartados de la Resolución, los cuales se transcriben, indicando si se ha cumplimentado o no.

- En cuanto a los informes sectoriales:

Se introduce un nuevo punto 4.9 en el artículo 4 de las normas particulares para reflejarlo especificado en el informe de carreteras de Diputación para los suelos urbanos consolidados.

4.9. Determinaciones carretera provincial HU-4102.

La línea límite de edificación respetará la línea de fachada existente en el tramo de la HU-4102 entre su intersección con la A-472 y la línea férrea Sevilla-Huelva. No se permitirá en este tramo más acceso de los existentes.

En suelo urbano, todos los servicios, tanto de redes generales, como ramales de distribución, deben proyectarse fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Donde no fuera posible por existir edificaciones consolidadas, se ubicará sobre el acerado paralelo a la carretera provincial.

Cualquier actuación en las zonas de protección exigirá autorización de la Diputación de Huelva. Estas zonas alcanzan los 25 metros del borde exterior de la explanación.

Se tendrá que remitir a la Diputación de Huelva, copia de las licencias y autorizaciones que se otorgue en las zonas de protección. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase concedidas en contra de lo dispuesto en la Ley 8/2001.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Se añade dos párrafos en el artículo 36.4 dentro del sector SUS-I2 de las normas particulares para reflejar lo especificado en el informe de carreteras de la Diputación Provincial para estos suelos.

36.4. Suelo urbanizable sectorizado-industrial2: SUS-I2.

...

- La línea límite de edificación de la carretera HU-4102, se situará a una distancia de 25 metros, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la calzada. Se deberá elaborar un estudio para su presentación y aprobación por la Diputación de la delimitación de tramos afectados, en el que se incluya el detalle de la línea límite de edificación, línea de acerado cuando corresponda, línea de servidumbre legal, línea de dominio público adyacente y arista exterior de la explanación. Todos los servicios, tanto de redes generales como los ramales de distribución, deberán proyectarse fuera de la zona de servidumbre legal de la carretera. Las líneas eléctricas aéreas se ubicarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación, en todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. En cuanto a los accesos y vía de servicio, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma 3.1-IC Trazado y en la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, en lo que se oponga a la Norma 3.1-IC Trazado.

- Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que afecten a la HU-4102 deberán ser presentados en la Diputación Provincial para su informe correspondiente. Cualquier actuación en las zonas de protección, exigirá la autorización de dicha Administración. Además se remitirá copia de las licencias y autorizaciones que se otorgue en dichas zonas, siendo nulas de pleno derecho las concedidas en contra de lo dispuesto en contra de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.

Asimismo, se aporta introduciendo en el Texto Unitario del Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio, un nuevo Plano (denominado OT6) complementario y aclaratorio del OT3.



- En cuanto a la ordenación estructural:

1. Memoria de ordenación:

- El punto 6.6, «Suelos No Urbanizables» de la Memoria de Ordenación, relaciona dentro de la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica, las Carreteras y las Infraestructuras energéticas y Telecomunicaciones y dentro de la de planificación territorial, la Vía Férrea. Así mismo, las incluye como Sistemas Generales de Infraestructuras y Comunicaciones.

Por lo anterior, debe corregirse tal dualidad y adscribir tanto las Carreteras como las Infraestructuras y la Vía Férrea, que deben ser identificadas como Sistemas Generales, eliminando la mención en el punto 6.6 de la memoria, que relaciona los SNUep, los apartados mencionados.

Se elimina del punto 6.6 de la memoria de ordenación, dentro de los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, la mención a las carreteras y a las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones y dentro de los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística la mención a la vía férrea. Se dejan como SS.GG.

00194229

Nueva redacción del punto:

6.6. Suelos no urbanizables.

Constituye los Suelos No Urbanizable del Término Municipal de Villarrasa, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc..., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitarles del proceso urbanizador, a fin de preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva, careciendo de aprovechamiento urbanístico alguno.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En materia Ambiental.

- Paisaje Protegido del Río Tinto, con 9,95 ha.
- Corredor ecológico del Río Tinto, con 154,25 ha.
- Vías Pecuarias.

En materia de patrimonio cultural.

- Castillo de Valpajoso BIC.

En materia de aguas.

- Dominio Público Hidráulico.
- Servidumbre.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística.

Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Urbanística.

- Yacimientos Arqueológicos: La Alquería, La Mesa de las Ánimas y Las Capellanías, con 16 ha en total.

- Contorno paisajístico del Puente Gadea.
- Vías pecuarias.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: suelo no urbanizable común sin protección.

Dentro de este tipo de suelo se distinguen dos zonas con características particulares de uso:

- Contorno Paisajístico del Río Tinto, con 568,85 ha de terreno.
- Zona de Reserva Dehesa Espino, con 42,67 ha.
- Zona inundable.
- Zona de Policía.

El Corredor Ecológico del Tinto pasa a SNUPEP por la legislación específica en concordancia con lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional sentencia 2560/2019 de 13 de noviembre de 2019 en relación a los espacios de la red Natura 2000. Recogiéndose tal indicación en textos y planos.

La Zona inundable se adscribe al suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

- El Plan que no introduce Sectores Ordenados, incorpora al cuadro de Resumen General de la Memoria de Ordenación, determinaciones de carácter potestativo, en este caso relativas a la distribución del número de viviendas limitadas por la Densidad Global establecida, entre las de régimen libre y las protegidas, lo que constituye una determinación pormenorizada potestativa en los ARI y sectores de SUNC y Suelo Urbanizable, que sin embargo no se recogen en las fichas individualizadas de cada ámbito. Se debe unificar criterio entre estas fichas y el cuadro general, diferenciando en este último el carácter estructural o pormenorizado de las distintas determinaciones.

Se corrige el cuadro resumen de la memoria de ordenación unificando esta tabla con respecto a las fichas y adaptándola al artículo 10 de la LOUA. Se añade en cada columna la simbología de (E) o (P) indicando si tiene carácter Estructural o Pormenorizado y se añade la columna de nivel de densidad de carácter Estructural (E), dejando la de densidad como de carácter Pormenorizada (P). Se añade también la columna de la media dotacional, pormenorizada preceptiva para los distintas zonas de suelo urbano,

añadiéndose también, aun no siendo preceptivo, dicho índice para los sectores de suelo urbanizable.

CUADRO RESUMEN								
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO								
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie(m2s)	usos globales E	nivel de densidad (viv/Ha) E	% VPP(m2t) E	SSGG(m2s) E	densidad (viv/Ha) P	media dotacional m2sdot/m2t P	
SECTORES DE SUNC	SUNC-1	5.869,40	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		41	0,32
	SUNC-2	9.369,40	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA 15/30 viv/Ha	30		16	0,62
	SUNC-3	7.269,78	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA 15/30 viv/Ha	30		17	0,62
	SUNC-4	5.730,20	TERCIARIO	-	-		-	1,17
	SUNC-AT	5.512,00	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		40	0,30
ARI (SUNC)	ARI - RONDA NORTE	2.498,00	RESIDENCIAL	ALTA 50/75 viv/Ha	100	280,70	64	0,18
	ARI - RONDA NORTE 2	18.136,00	RESIDENCIAL	ALTA 50/75 viv/Ha	30		64	0,30
TOTAL	54.384,78					280,70		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie(m2s)		nivel de densidad (viv/Ha) E					
SECTORES DE SUS	SUS-R1	28.100,00	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		32	0,37
	SUS-R2	36.500,00	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		32	0,37
	SUS-I1	25.147,00	INDUSTRIAL	-	-		-	0,22
	SUS-I2	601.841,38	INDUSTRIAL	-	-	79.438,04	-	0,27
	SUS-AG	20.660,00	INDUSTRIAL (agropecuaria)	-	-	-	-	0,22
TOTAL	710.248,38				79.438,04			
TOTAL SUELOS	764.633,16					79.718,74		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Superficie(m2s)	Uso incompatible E						
ÁREAS DE SUNS	SUNS-1	28.702,00	INDUSTRIAL	-	-		-	-
	SUNS-2	14.680,00	INDUSTRIAL	-	-		-	-
	SUNS-3	14.621,00	INDUSTRIAL	-	-		-	-
	SUNS-4	28.816,00	RESIDENCIAL	-	-		-	-
TOTAL	86.819,00							

SUELO NO URBANIZABLE	Superficie(Ha)
SNUEP POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (Paisaje protegido del Tinto)	9,95
SNUEP POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (LIC Corredor ecológico del Tinto)	154,25
SNUEP POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (Vía férrea)	1,65
SNUEP POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (Yacimientos arqueológicos)	16,00
SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (Contorno paisajístico del Tinto)	568,85
SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (Zona de reserva Dehesa Espino)	42,67

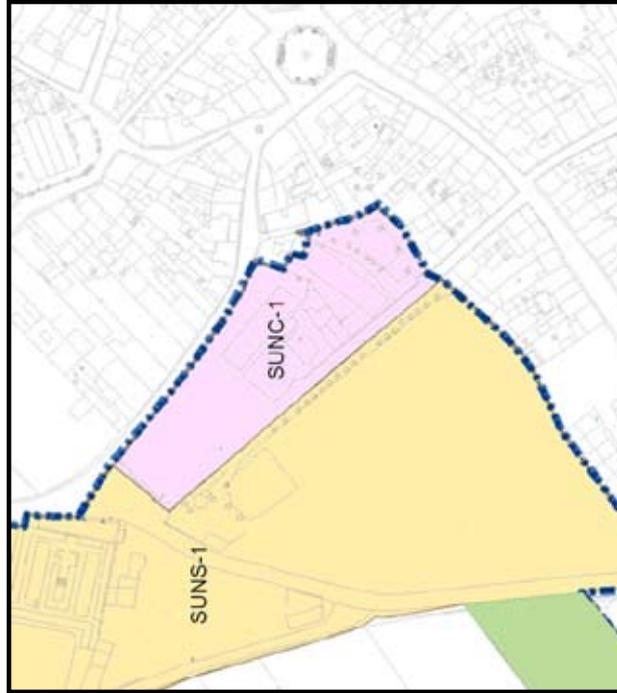
SUPERFICIES TOTALES SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO	Superficie(Ha)
SUELO URBANO (SUC + SUNC)	56,90
SUELO URBANIZABLE (SUS + SUNS)	79,71
SUELO NO URBANIZABLE (SNUEP + SNU NATURAL O RURAL)	7.043,39

Se corrigen las fichas urbanísticas para adaptarlas al artículo 10 de la LOUA, identificando correctamente las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado tanto preceptivo como potestativo y añadiéndole a media dotacional. Estas fichas corregidas en la memoria de ordenación irán también en la normativa para su publicación.

Modelo de ficha corregida:

1. Sectores en suelo urbano no consolidado:

<p>Ordenación detallada (según art. 17)</p>	<p>Dotaciones Locales: 939,10 m² (32 m²/100m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espacios libres: 586,94 m² (20 m²/100m²) - Equipamientos: 352,16 m² (12 m²/100m²) <p>El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.</p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.</p> <p>El inicio del desarrollo del sector irá vinculado a lo dispuesto en la normativa sobre policía sanitaria mortuoria.</p>
--	--



SECTOR EN SUELO URBANO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNC - 1
Superficie	5.869,40 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad	MEDIA 30/50 viv/Ha
Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Área de Reparto	Arnc1
Aprovech. Medio	0,462500 ua/m ²
Media dotacional	0,32 m ² dot/m ²
Previsiones de Programación y Gestión	
Sistema de Actuación:	Compensación (privada)
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	Plan Parcial de Ordenación / Reparcelación
Plazos	<ul style="list-style-type: none"> - plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2.B LOUA)	
Densidad viv/Ha	41
Plazo de inicio y terminación VPP	<p>El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

00194229

En cuanto a los Sectores de SUNC, se sustituye la Densidad Global, por Nivel de densidad. En el aprovechamiento urbanístico y la media dotacional dse establecen sus unidades de medidas correspondientes.

2. Áreas de Reforma Interior.

Ordenación detallada	<p>Dotaciones Locales: 3.484,83 m² (30 ms/100m²)</p> <p>Espacios libres: 2.090,90 m² (18 ms/100m²)</p> <p>Equipamientos: 1.393,93 m² (12 ms/100m²)</p> <p>-El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.</p> <p>-Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>-El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.</p> <p>-Cuando se proceda a la ordenación del sector, se tendrá que dar continuidad al vial que proviene de la modificación puntual RONDA NORTE, de tal forma que dicho vial no se convierta en una calle sin salida.</p> <p>-Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.</p>

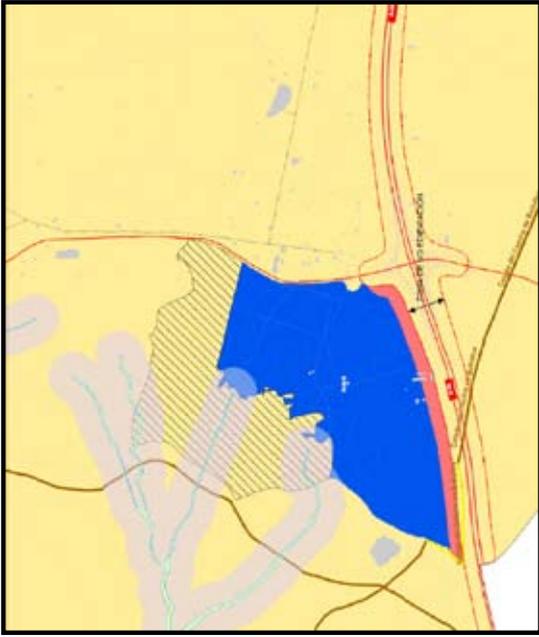


AREA DE REFORMA INTERIOR	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	ARI – RONDA NORTE 2
Superficie	18.136,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales : No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Uso Global	RESIDENCIAL
Edificabilidad Global	0,6405 mt./ms
Densidad vi/ Ha	64
Área de Reparto	AR-5
Aprovech. Medio	0,592463 ua/m ²
Media dotacional	0,30 ms dot/mt
Previsiones de Sistema de Actuación:	
Compensación (privada)	
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	
Plan Especial	
Plazos	
- plazo máx. para la ordenación detallada: 6 años.	
- plazo máx. para la ejecución del ámbito: 8 años	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2.B LOUA)	
Plazo de inicio y terminación VPP	
El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.	
- El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.	
- El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones	

00194229

En cuanto a las Áreas de Reforma Interior (ARI), se incluye el Nivel de Densidad. Y en el aprovechamiento urbanístico y la media dotacional se establecen sus unidades de medida.

3. Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

	<ul style="list-style-type: none"> - Las cargas urbanísticas del sector serán las establecidas con carácter general para los suelos sectorizados además del aporte monetario recogido en el convenio establecido para tal fin, con los que se hará frente a los gastos de expropiación y urbanización de los sistemas generales de espacios libres SGEL-1 y SGEL-2, y los gastos de urbanización del SGEL-3. Además de la cesión gratuita del SGEL-3 (zona de no edificación paralela a la A-49) - Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se realice los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, obligándose a establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en las normativas vigentes. - El sector localizará los Sistemas Locales de Espacios Libres obligatoriamente tal y como se recoge en el plano de ordenación estructural para salvaguardar las especies protegidas encontradas en el sector, tal y como nos indican en el siguiente estudio topográfico realizado.
Ordenación detallada (según art. 17)	<p>Dotaciones Locales: 84.257,80 m² (14% superficie del sector)</p> <p>Espacios libres: 60.184,14 m² (10% superficie del sector)</p> <p>Equipamientos: 24.073,66 m² (4% superficie del sector)</p>
Previsiones de Programación y Gestión	<p>Sistema de Actuación: Compensación (privada)</p> <p>Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación/Reparcelación</p> <p>Plazos</p> <ul style="list-style-type: none"> - plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años.
	

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUS - 12
Superficie	601.841,38 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	SECTORIZADO
Reservas de VPP	—
Sistemas Generales	
Identificación:	SGEL-1 (Cargados al sector por convenio)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	4.022,29 m ²
Identificación:	SGEL-2 (Cargados al sector por convenio)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	11.002,66 m ²
Identificación:	SGEL-3 (Cargados al sector por convenio)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	64.413,09 m ²
Uso Global	INDUSTRIAL/Terciario
Nivel de Densidad	—
Edificabilidad	0,52 m ² /m ² s
Global	—
Área de Reparto	AR - 3
Aproche. Medio	0,459367 ua/m ² s
DETERMINACIONES FORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Media dotacional	0,27 m ² s do/m ²
Criterios y Directrices	<ul style="list-style-type: none"> - Será preceptivo la realización de una vía de servicio paralela a la HU-41.02, de tal forma que distribuya el tráfico por el interior del mismo. - Será obligatorio la ejecución de un estudio de tráfico realizado. Previa a la realización de dicho estudio se tendrá que solicitar la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. - Será obligatorio la reserva de suelo para el acceso norte establecido en el estudio de tráfico. - El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. - El desarrollo del sector se vincula a la obra de ejecución de una nueva EDAR, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación. - Será necesario contar con la autorización de verbeno de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación. - Previa al desarrollo del sector, y a cargo de los promotores, se deberá realizar un estudio de tráfico del enlace de la A-49 con la HU-41.02, proyectando y mejorando la capacidad del enlace existente. El proyecto se presentará en la Dirección General de Carreteras. - Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo. - Se remitirá a la Dirección General de Carreteras los Planes Parciales para que realicen su correspondiente informe. - El acceso al sector se realizará sobre la carretera HU-41.02, no pudiéndose bajo ningún concepto realizarse de forma directa a la autopista A-49 ni a ningún elemento del enlace.

00194229

En cuanto a los Suelos Urbanizables Sectorizados, se incluye el Nivel de densidad. En el aprovechamiento urbanístico y la media dotacional se establecen sus unidades de medida.

4. Ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Se indican los usos compatibles, los sistemas generales adscritos y las condiciones para su sectorización.



ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNS - 3
Superficie	14.621,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	NO SECTORIZADO
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO
Cond. Sectorización	<p>La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p> <p>La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución</p> <p>La superficie mínima de los sectores será de 7.000 m².</p> <p>El sistema de gestión será el de compensación.</p> <p>La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y potenciando el valor de los espacios verdes bien ubicados.</p> <p>La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del SUS-2.</p> <p>La sectorización de este sector en el tiempo irá vinculada a lo establecido en el artículo 45 del POT.</p>
	<p>Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.</p> <p>No se tiene previsto incluir ni adscribir SSGG</p>

00194229

2. Normas urbanísticas.

Se elimina del artículo 59 la mención a la vía férrea como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística ya que estaba duplicado en el artículo correspondiente a SSGG.

Por tanto, se deja en el artículo de SS.GG. y se elimina del suelo especialmente protegido.

Nueva redacción del artículo:

Artículo 59. Tipos de Calificaciones. (E)

- Patrimonio Cultural:

- La Alquería* (aprobación definitiva 01/1985). Yacimiento catalogado.

- Las Capellanías* (aprobación definitiva 01/85). Yacimiento catalogado.

- Mesa de las Ánimas* (aprobación definitiva 01/1985). Yacimiento catalogado.

Se verá afectado por las condiciones del Capítulo de Espacios Protegidos, complementariamente a las del Suelo No Urbanizable en sus consideraciones generales.

La normativa de afección es:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Artístico Andaluz.

- Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

Además de las restricciones correspondientes establecidas en el Capítulo de las presentes Normas referente a los Edificios y Espacios Protegidos, se establece un perímetro de protección de las edificaciones, de forma que sólo se permiten los usos compatibles con las.....

En cuanto a la Modificación del artículo, no hay nada que objetar, es como consecuencia del punto 6.6, «Suelos No Urbanizables» de la Memoria de Ordenación, que relaciona dentro de la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica, las Carreteras y las Infraestructuras energéticas y Telecomunicaciones y dentro de la de planificación territorial, la Vía Férrea. Así mismo, las incluye como Sistemas Generales de Infraestructuras y Comunicaciones.

3. Planos de ordenación estructural:

- OT-0, 1, 2, 3 y 4: Clasificación Del Suelo No Urbanizable. Sistemas Generales.

- En los citados planos OT-0, 1, 2, 3 y 4, se señala la zona de policía como SNUep, lo que no es correcto, tratándose sólo de una afección que no supone delimitación de SNUep, que corresponde solo al dominio y a la zona de servidumbre a ambos lados.

Además recoge anotación indicando una banda de protección cautelar (que no tiene trama de identificación física en el plano, diferenciada de la grafiada para la zona de policía, por lo que podría en su caso entenderse referida de forma relativa al dominio) con la clasificación de SNUep por legislación específica de 100 m a cada lado del cauce en prevención de las zonas inundables no definidas. No es correcto como SNUep, dado que la legislación específica no determina una protección cautelar, por tanto la delimitación de dicha banda con carácter de SNUep sería en este caso establecida «potestativamente» por el planeamiento urbanístico (SNUep por planeamiento urbanístico).

Se indica en el documento: Se traslada la zona de policía de los arroyos al suelo no urbanizable natural o rural al no pertenecer éste al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, sino a Suelo no urbanizable natural o rural con las limitaciones de uso que establece la legislación en materia de aguas.

En cuanto a la denominación del plano clasificación en SNU, en caso de mantener toda la información incluida, podría ser la de «Ordenación Completa» al contener toda la trasladable a planimetría del territorio, de tipo estructural y pormenorizada.

Se corrige adecuadamente y se incluyen estos planos en la Ordenación Completa.

La simbología utilizada en leyenda para vías pecuarias, con línea gruesa en tono verde, debe adaptarse a la utilizada en la planimetría en la que aparece en dos colores verde y marrón.

Se unifica la simbología de las vías pecuarias. Aparecían grafiadas en dos colores, marrón y verde cuando en la leyenda solo existía la simbología de la verde. Se modifica el color marrón y se identifica todas de color verde.

Deberá representarse de forma diferenciada la afección de zona de policía y la banda que el Plan establece de protección cautelar, hasta que se delimite la zona inundable, sin proceder a su clasificación como SNUep por legislación específica hasta que dicha delimitación lo determine.

La Zona inundable (periodo de retorno de 500 años) aparece representada con un borde de color morado y color blanco. En cuanto a la protección cautelar, se indica en la leyenda en literatura:

En las zonas inundables no definidas, se delimita una banda de protección cautelar y clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, de zona del límite del cauce, en la que sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos y serán reajustados con el correspondiente Estudio de Inundabilidad.

Se corrige adecuadamente.

Deberá corregirse el trazado previsto y zona de no edificación de la línea ferroviaria Sevilla-Huelva.

En cuanto al trazado previsto y zona de no edificación del AVE, se indica en el documento elaborado que es la indicada por ADIF. mediante capas shapes.

La antigua línea ferroviaria que discurría cercana al cauce del Río Tinto, aparece representada como Vía pecuaria. Se deberá corregir su adscripción.

En cuanto a la línea férrea está representada con el color verde oscuro como infraestructura de carácter supramunicipal existente y no con el mismo verde que las vías pecuarias.

Se aporta al final del anexo los planos actuales de ordenación territorial OT 0, 1, 2, 3 y 4 y los nuevos planos modificados.

- OUE-1 Clasificación de Suelo y Categorías.

- Con respecto al plano denominado OUE-1, denominado Clasificación de Suelo y Categorías, se distribuye el espacio de la leyenda en: Suelo Urbano con las categorías de Consolidado y No Consolidado, Suelo Urbanizable con las categorías de Sectorizado y No Sectorizado, pasando directamente en cuanto al Suelo No Urbanizable a disponer los espacios de leyenda para las categorías de SNU de Especial Protección por Legislación Específica, así como por «Legislación» (debería ser «planificación») Territorial o Urbanística, y terminando en cuanto a Clasificación con la Clase de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Se corrige adecuadamente.

Las distintas clases y categorías no quedan identificadas gráficamente por una misma trama o envolvente delimitadora para cada una de ellas, sino que se hace preciso su localización como la suma de las tramas incluidas para Usos dentro de cada clase o categoría.

Se modifica las tramas para identificar claramente los suelos urbanos, tanto los suelos urbanos consolidados como los suelos urbanos no consolidados, dando a los primeros un color blanco y a los segundos igualmente un color blanco al ser urbanos pero con un rayado para diferenciarlos de los consolidados. Se corrige adecuadamente.

Resultaría conveniente que la determinación estructural de Clasificación contase con una expresión gráfica única y de identificación diferenciada, coincidente con cada Clase y/o Categoría cuando menos, independientemente de la superposición de otras informaciones del plano mediante otros recursos gráficos.

Se cumplimenta.

Relacionada con la definición de los «Usos» como determinación estructural del art. 10.1.A.d de la LOUA para cada Zona de Suelo Urbano y Sectores de SUNC y Suelo Urbanizable Sectorizado en este caso, se introduce, dentro de los espacios de leyenda anteriormente descritos, asignados a la información identificativa de la Clasificación del Suelo y Categorías, elementos gráficos de identificación de los Usos, entendiéndose estos «Usos» como aquellos correspondientes a la determinación estructural del art. 10.1.A.d, de Asignación de los Usos de las distintas Zonas de SUC y Sectores de SUNC y SUS en este caso.

Se sustituyen los cuadros de los planos por los cambios introducidos en las tablas como cumplimiento del artículo 10 de la LOUA.

La «Clasificación» en Suelo Urbano, se identifica en el plano, con dos tramas de usos para cada categoría, apareciendo para SUC una trama de uso Residencial y otra Industrial y para SUNC una de uso Residencial y otra Terciario.

La trama asignada al uso residencial dentro de la categoría de SUC de tono gris claro según leyenda, no resulta perceptible en el plano. Aunque pueda entenderse referida a la zona que en del núcleo actual que aparece en blanco, la apariencia es idéntica a la que muestra el Suelo No Urbanizable incluido en el enmarque cartográfico del plano.

Tampoco la delimitación del contorno insinuado en la leyenda para este uso residencial en SUC con una «línea» mas gruesa resulta perceptible en el plano rodeando en su caso la zona de núcleo correspondiente.

Además en esta Categoría, SUC, en su correspondencia con los ámbitos de Zona, las tramas, se superponen a las aportadas en los Cuadro correspondiente incluidos en el margen superior del plano, que ya incluye de forma expresa las determinaciones del art. 10.1.A.d de la LOUA de Usos, Densidades y Edificabilidades globales.

Se procede de la siguiente forma: Se modifica algunas tramas para identificar claramente los suelos urbanos, tanto los suelos urbanos consolidados como los suelos urbanos no consolidados, dando a los primeros un color blanco y a los segundos igualmente un color blanco al ser urbanos pero con un rayado para diferenciarlos de los consolidados.

Se elimina de las tramas las indicaciones de los suelos urbanos en referencia a si son residenciales o industriales ya que inducía a error cuando además ya existe un plano exclusivo de zonificación.

En suelo Urbanizable, la información gráfica introducida en cada categoría, para establecer la determinación estructural de los usos correspondientes a cada Zona definida en SUS (10.1.A.d) de la LOUA, complementa la información no incluida en el cuadro aportado en el margen superior al plano, que se ha descrito en apartados anteriores y que no incluye una información relacionada exclusivamente con el art. 10.1.a.d, ni completa en relación a los Usos de las Zonas, como así puede decirse del cuadro aludido en el párrafo anterior respecto a SUC.

Como cumplimiento se sustituyen los cuadros de los planos por los cambios introducidos en las tablas como cumplimiento del artículo 10 de la LOUA.

- Información relacionada con Otras determinaciones estructurales incluidas en la Leyenda y el plano:

Sistemas Generales de Espacios Libres: Bajo la denominación de «Sistemas Generales Propuestos» se reserva espacio en leyenda para identificación gráfica de los SGEL, quedando señalados los nuevos previstos que se encuentran en el ámbito Urbano de la cartografía delimitada.

-Se deberá ampliar la denominación del plano añadiendo la alusión, dentro de las ordenación estructural incluida, a los SGEL, o bien optar por la denominación genérica de «Ordenación estructural» que incluiría toda la información aportada (también Reserfa VP/10.1 A b).

Se modifica el nombre del plano denominado «Ordenación Estructural Urbana» por «Ordenación Estructural».

Por tanto, en lo concerniente a la determinación estructural del art. 10.1.A.d de la LOUA de definición de las «Zonas de SUC y Sectores de SUNC y SUS en este caso, para establecer los Usos, Densidades y Edificabilidades Globales», que debe entenderse como uno de los objetos del plano OUE-1, el cuadro se constituye en el único elemento identificador de estas en cuanto a los ARIs de SUNC, al no aportar trama o identificación independiente para este concepto «Zona» en la leyenda.

Se cumplimenta.

- En cuanto a la ordenación pormenorizada:

1. Memoria de Ordenación:

- En relación a la indicación que se acompaña en las fichas de SUNC, al aportar las determinaciones pormenorizadas preceptivas que establece el art. 10.2.A.f de la LOUA de programación y gestión, señalando «Plazos conforme art. 18 LOUA:», que dicha indicación no corresponde al no ser el art. 18 el que establece el carácter pormenorizado preceptivo de dicha determinación de plazo, como así tampoco de la correspondiente al establecimiento del «Sistema de Actuación: "e" Instrumento para el desarrollo:», sino el citado art. 10.2.A.f, pudiendo bastar con la indicación de «Plazos:»

- Las previsiones de Programación que se describen en el apartado 6.1.1 «Criterios de Priorización de Sectores» de la Memoria de Ordenación, se deberán incluir en las Normas Urbanísticas las determinaciones de previsión y gestión conforme recoge el art. 19.1.b LOUA, al objeto de su publicación en Boletín Oficial.

Se redacta un nuevo artículo 18 bis, incorporando lo indicado en la Memoria en el apartado 6.1.1, por lo que se da por cumplimentado.

Nueva redacción del artículo:

Artículo 18 BIS. Criterios de priorización de sectores.

En cuanto a la priorización de actuaciones en los distintos suelos, se apuesta en primera instancia por solucionar los vacíos urbanos existentes en el núcleo urbano programando para el primer cuatrienio todos los suelos urbanos no consolidados, de tal forma que se consiga un municipio compacto, donde se minimice el coste de infraestructuras y servicios ofrecidos a la ciudadanía. Se programa también para el primer cuatrienio de la vigencia del Plan General, el sector SUS-R1, muy cercano al centro histórico del municipio para darle cabida a la demanda de viviendas que pudiera producirse en este transcurso de tiempo.

Por otra parte se programa para este primer cuatrienio el sector industrial SUS-I2 por la oportunidad geográfica que presenta al estar en el entorno de la autovía A-49, y la aportación a los sistemas generales que produciría su desarrollo.

SUS-R1	84
ARI RONDA NORTE	16
SUnc-1	24
SUnc-2	15
SUnc-3	12
SUnc-4	0
SUnc-AT	22
SUS-I2	0
Total viviendas primer cuatriénico	173

En cambio todos los demás suelos se han adscritos al segundo cuatrienio por no tener esa urgencia para su desarrollo.

En este segundo cuatrienio de vigencia del Plan General se programa el desarrollo de los demás sectores residenciales, SUS-R2 y ARI Ronda Norte 2, además del sector de suelo industrial SUS-I1, donde la demanda es bastante menor con respecto al otro sector industrial, y el sector SUS-AG de uso agropecuario por ser también escasa la demanda, e ir vinculado al traslado de las actividades que hoy en día se desarrolla en el sector ARI Ronda.

NORTE 2	
SUS-R2	117
ARI RONDA NORTE 2	116
SUS-AG	0
SUS-I1	0
Total viviendas segundo cuatrienio	233

Se considera que las viviendas programadas tanto para el primer cuatrienio como para el segundo cuatrienio son suficientes para la demanda existente en el municipio de Villarrasa para los años de vigencia del PGOU. Siendo además coherente con la situación actual de baja demanda de vivienda pero dejando la posibilidad para el desarrollo de esos nuevos suelos propuestos como ensanche del núcleo.

2. Normas Urbanísticas.

- Las condiciones de altura de edificación en Suelo Urbano Consolidado que pertenecen a las determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo en esta categoría, no quedan recogidas en los planos de Ordenación completa, sino establecidas por Zonas de ordenanza en el articulado de las normas urbanísticas, extremo éste que se ha de cumplimentar.

Se han incluido en el plano OUE-2 Zonificación, por lo que se da por subsanado.

- En lo relativo a las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable en el artículo 133 de las Normas urbanísticas, se refiere a las Edificaciones dispersas en suelo no urbanizable, estableciendo condiciones de aislamiento en parcela para éstas, entre otras determinaciones y se remite al Decreto 2/2012 para aquellas afectadas. Entendemos que dichas referencias que deben ser hechas al Decreto 3/2019. Al igual se ha proceder con lo indicado en el artículo 65 de las Normas Particulares en referencia al Decreto antes citado.

Se incluye una nueva redacción del apartado 10 del artículo 133, Edificaciones dispersas en SNU (E/P)

Nueva redacción del artículo:

Artículo 133. Edificaciones dispersas en el suelo no urbanizable (E)/(P).

...

10). Las edificaciones o instalaciones en uso, construidas con o sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, su regularización se realizará de acuerdo con lo previsto en el Decreto ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial.

Se da por cumplimentado.

- Planos:

1. De Información:

- En cuanto al plano de Información urbana sobre el planeamiento vigente, que contiene exclusivamente la relativa a Clasificación e incorpora una información relativa al grado de ejecución que refleja las «Unidades de Actuación» Ejecutadas o sin ejecutar, las tramas utilizadas para representar el estado ejecución son sólidas en vez de rayadas, por lo que se superponen a las de clasificación. Aún cuando las unidades de actuación,

sobre las que se informa si están o no ejecutadas, habrían de ser sobreentendidas como pertenecientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado del planeamiento vigente, sería mas claro que la trama señalada en leyenda para esta categoría resultase también identificable para estos suelos.

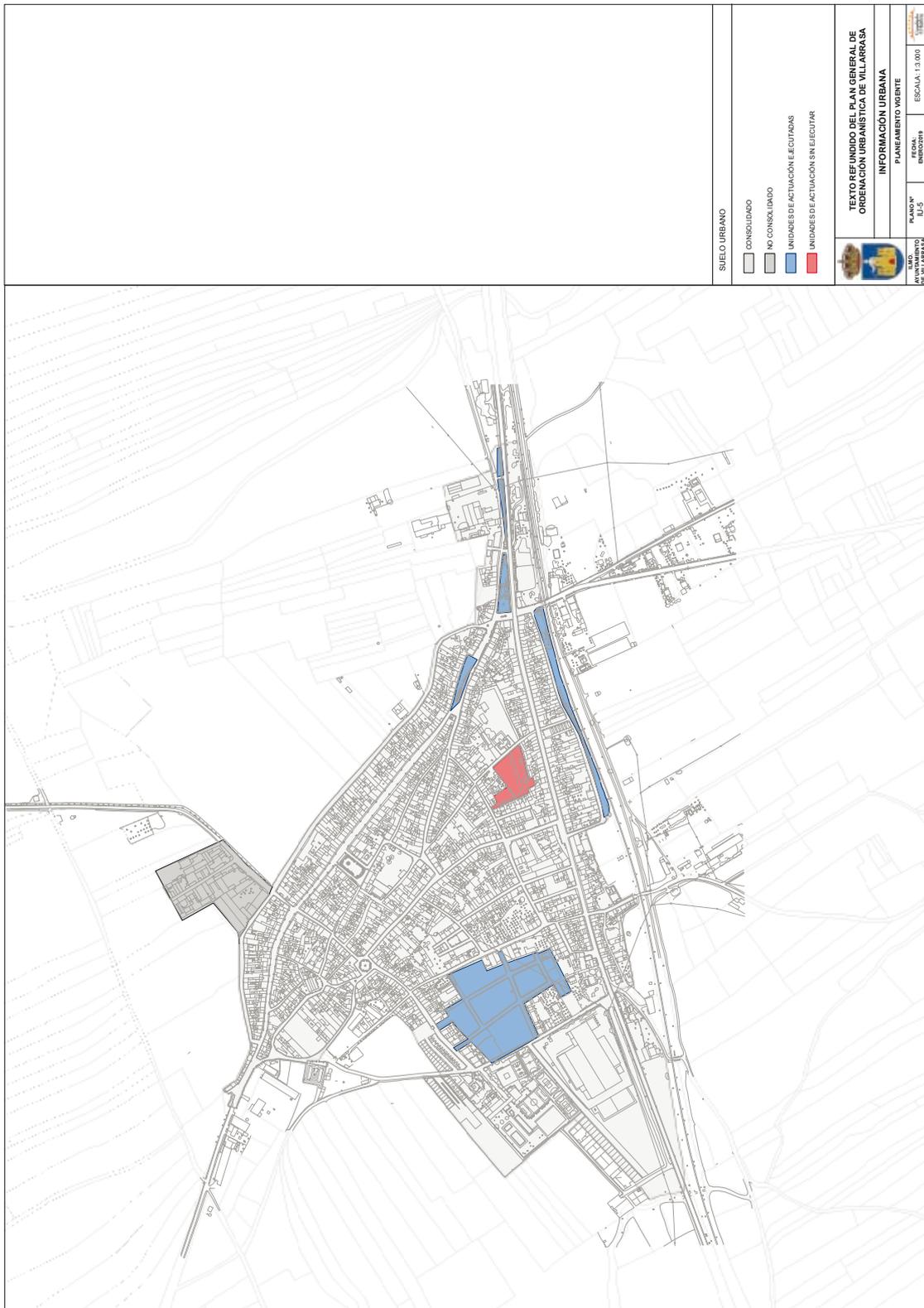
Se modifica las tramas en el plano de información urbana IU-4 relativo al planeamiento vigente. Se elimina las unidades ya ejecutadas al pertenecer de pleno al suelo urbano consolidado y a las no ejecutadas se le modifica la trama, identificándolas con un rayado de tal forma que se pueda apreciar a que categoría de suelo pertenece.

Las antiguas unidades de actuación de las NN.SS.: UA-1 «La Gazapa», UAM-1, 2, 3 y 4, que fueron reconocidas como Ejecutadas en la Adaptación Parcial, y por tanto incluida como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento vigente, se aluden como «Unidades de Actuación Ejecutadas» en el plano de información IU-5 del Plan, cuando son ya en el planeamiento vigente Suelo Urbano Consolidado.

Por lo anterior, habrá de eliminarse la trama quedando comprendida en la correspondiente a SUC del planeamiento vigente anterior del que se aporta información. Por lo tanto, se deberá corregir el plano IU-5 eliminando como Unidades de Ejecución de SUNC del planeamiento anterior ejecutadas las antiguas UA-1, UAM 1, 2, 3 y 4, así como adecuar la trama informativa del grado de ejecución de las unidades de SUNC del plan vigente anterior para que la trama asignada a dicha categoría resulte perceptible conforme a lo significado en leyenda.

Se indica en el documento de Cumplimiento: Cuando se hace mención al plano IU-4, nos referimos al antiguo IU-5. Esta modificación es debida a que el plano de información urbana correspondiente al catálogo vigente se eliminó por no existir en el planeamiento vigente. Se reenumera los planos para adaptarse a dicha eliminación.

Se aporta en el anexo plano de estado actual actual y el nuevo plano IU-4 modificado.



Estado actual.



Estado modificado.

00194229

Se ha procedido a la corrección.

Así mismo, la antigua unidad de ejecución PEI agropecuaria de las Normas Subsidiarias, que si había sido recogida en la Adaptación como SUNC, aparece así recogida en el plano de información IU-5, si bien no se informa sobre su estado como Ejecutada o sin Ejecutar. Deberá recogerse tal situación.

No se indica nada en el documento de Cumplimiento, si bien parece incluida como Suelo Urbano No Consolidado.

- Respecto a la antigua UA-2, conforme fue recogida en la Adaptación Parcial tras las modificaciones que le afectaron, como Suelo Urbano No Consolidado, se indica como no ejecutada quedando velada por esta trama la que correspondería a su condición de SUNC de color gris que se recoge en leyenda para esta categoría.

Ahora se representa con la trama de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Unidades de Ejecución sin ejecutar (UE2).

El plano de información urbana de planeamiento vigente (Adaptación) no incluye la identificación de las determinaciones estructurales vigentes relativas a Usos, Densidades y Edificabilidades globales para cada Zona de Suelo Urbano (10.1.A.d), así como los SS.GG. (10.1.A.c).

Se ha aportado plano de información urbana de planeamiento vigente.

-Teniendo en cuenta el adecuado análisis urbano contenido en la Memoria de Información del Plan, así como las conclusiones del mismo en cuanto a caracterización del conjunto urbano con la identificación realizada en el apartado 8.3 de las "Zonas Homogéneas de Edificación", se hecha en falta una transcripción gráfica de dichas conclusiones a esta secuencia de planos de información urbanística, y su influencia tanto en el diagnóstico urbano previo recogido en el plano IU-7, como en la formulación posterior del plan de las distintas Zonas con las que se establecen las determinaciones de Ordenación en Suelo Urbano.

Se ha corregido.

- Se deberá proceder a la reenumeración de los planos de información, dado que el Anexo de subsanaciones suprime el plano IU-4 denominado Catálogo.

Se reenumera convenientemente los planos y el plano IU-5 pasa a ser el IU-4.

CONCLUSIONES

En la resolución de la CTOTU, se indicaba:

En relación a las conclusiones mencionadas en el informe técnico emitido sobre la viabilidad urbanística del PGOU, corresponde al Delegado Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, el verificar las subsanaciones a realizar en el documento que elabore el Ayuntamiento previo a su registro y publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Por lo anterior, indicar que la documentación aportada, texto unitario, da cumplimiento, a lo indicado en dicha Resolución de fecha 24 de noviembre de 2020, por lo que se han subsanado las deficiencias observadas. Reseñando que no existen inconvenientes de índole urbanístico, para el registro y publicación del PGOU de Villarrasa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia

de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, y el Decreto 304/2015, de 28 de julio.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

RESUELVE

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Villarrasa, conforme a Resolución de 24 de noviembre de 2020, de la Comisión Territorial y Ordenación del Territorio.

Segundo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Tercero. La presente resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero y los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la Ley Contencioso-Administrativa, para los litigios entre Administraciones Públicas. Huelva a 18 de mayo de 2021. El Delegado Territorial. Fdo: Jose Manuel Correa Reyes.

ANEXO II

El enlace desde donde se puede acceder al BOP que contiene el texto íntegro de la DAE es:

<http://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/daepu/resoluciones/10664>

ANEXO III

A continuación se transcriben las Normas Urbanísticas del PGOU de Villarrasa, aprobadas por el Ayuntamiento.

LIBRO I
TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO 1

Alcance y vigencia del presente Plan General

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan General de Ordenación Urbanística, redactado en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y a la Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto define los elementos básicos de la Estructura General y Orgánica del Territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística del municipio y la organización de su gestión y ejecución, de acuerdo con sus características y con los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo. El presente Plan sustituye al precedente documento de planeamiento, las Normas Subsidiarias, quedando así sustituido y derogado a la entrada en vigor del Presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultasen procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. El ámbito territorial del Plan es la totalidad del término municipal de Villarrasa (Huelva).

Artículo 2. Determinaciones del Plan General.

El Plan contiene las siguientes determinaciones:

A) Determinaciones de ordenación estructural:

**Los artículos de la normativa que tengan determinaciones estructurales se identifican tanto en el índice como en el artículo en sí, con una (E). Cuando un artículo posea determinaciones estructurales y pormenorizadas se identifican con una (E)/(P), no obstante, si dentro del artículo se puede identificar que determinación es estructural y cual es pormenorizada, se realizará igualmente con una (E) la que sea estructural y con una (P) la que sea pormenorizada. En los casos que no se puedan diferenciar las determinaciones estructurales y pormenorizadas por existir en un párrafo de las dos, se aplicará las reglas dadas en el artículo 10 de la LOUA.

a) Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, asignándole una de las clases definidas en los artículos 44 al 47 de la Ley (suelo urbano en sus dos tipos de consolidado y no consolidado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable), teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo.

b) Determinaciones de ordenación, programación y gestión en orden a disponer de suelo para viviendas de protección pública, de acuerdo con las necesidades del municipio y teniendo en cuenta la posibilidad de establecer reservas de terrenos para este fin que se establece en el artículo 10.1.B. de la LOUA, y previsiones de programación y gestión de dichos suelos.

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.

- El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

- El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

c) Reserva de suelo para los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 17 de la LOUA; y previsiones de programación y gestión de dichos suelos.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.

e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable.

f) Definición y normas de protección de los ámbitos o elementos que hayan de ser objeto de especial protección por tener valores arquitectónicos, históricos, naturales o paisajísticos relevantes.

g) Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos urbanos en el suelo no urbanizable.

h) Criterios y circunstancias que hagan procedente la revisión del Plan.

i) Justificación de la coherencia de las determinaciones del Plan con las que establezcan los planes territoriales, sectoriales o ambientales que sean de aplicación.

B) Determinaciones de ordenación pormenorizada.

**Los artículos de la normativa que tengan determinaciones pormenorizadas se identifican tanto en el índice como en el artículo en sí, con una (P). Cuando un artículo posea determinaciones estructurales y pormenorizadas se identifican con una (E)/(P), no obstante, si dentro del artículo se puede identificar que determinación es estructural y cual es pormenorizada, se realizará igualmente con una (E) la que sea estructural y con una (P) la que sea pormenorizada. En los casos que no se puedan diferenciar las determinaciones estructurales y pormenorizadas por existir en un párrafo de las dos, se aplicará las reglas dadas en el artículo 10 de la LOUA.

a) Ordenación urbanística detallada de los terrenos del suelo urbano consolidado, con trazado de la trama urbana, espacios públicos, dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, de manera que permitan desarrollar directamente la actividad de edificación.

b) Delimitación de las áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado, con definición de sus objetivos, usos, densidades y edificabilidades globales, y de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

c) Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado

d) Normativa del suelo urbanizable que no sea objeto de especial protección.

e) Definición de los elementos o espacios que requieran especial protección y que no hayan sido incluidos en las determinaciones del apartado f de este artículo.

f) Previsiones de programación, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan objeto de ordenación pormenorizada.

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Villarrasa está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria de Información y Diagnóstico, incluyendo los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico sobre las características y problemática urbanística del

municipio; y Memoria de Ordenación, con la descripción y justificación del modelo elegido, en especial adecuación a los criterios del artículo 9.A de la LOUA, así como de las medidas establecidas para el fomento de la participación pública y el resultado de las consultas efectuadas.

b) Planos de Información, a escala adecuada que reflejen la situación del territorio en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención a los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticas, extractivos y otros, infraestructura y servicios existentes; y expresión del suelo ocupado por la edificación; Planos de Ordenación, documentos gráficos que junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas en cuanto clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes e infraestructuras y otras determinaciones que precisen su representación en el ámbito territorial o urbano.

c) Normas Urbanísticas, es un documento normativo junto con los Planos de Ordenación, que comprende un texto articulado en el que se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, programación, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.

d) Programa de Actuación, estableciendo objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio, y los plazos a que han de ajustarse para la urbanización o las operaciones de reforma interior en el suelo urbano.

e) Estudio económico y financiero, evaluando económicamente la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio, obras en suelo urbano y su carácter privado o público.

f) Catálogo, documento complementario que contiene la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores hayan de ser objeto de una especial protección.

g) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5%.

En caso de dudas en la interpretación de las Normas, las determinaciones escritas prevalecerán por encima de las gráficas; y si aún existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, al interés de la colectividad y a la mejor conservación del patrimonio protegido.

Artículo 4. Publicidad.

Los planes de ordenación aprobados, sus normas, ordenanzas y cualquier otro documento de los mismos son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos regionales o estatales.

Artículo 5. Obligatoriedad del Plan.

1. El presente Plan General obliga a la Administración y a los administrados.
2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualesquier acto que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean públicas o privadas las personas que ejecuten

tales actos, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

3. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben ajustarse al orden de prioridad y a los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

4. Los particulares deberán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo y, en su caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a la adopción de las siguientes medidas:

- a) Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.
- b) Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.
- c) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fuesen precisos.
- d) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

5. Previa conformidad municipal, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo. En todo caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo 6. Competencias.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villarrasa, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial el desarrollo de las infraestructuras, obras públicas de interés general, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, asegurando el derecho de participación en los asuntos que afecten directamente a los intereses municipales.

3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho público y de Gestión directa.

CAPÍTULO 2

Efectos, vigencia e innovación del plan

Artículo 7. Efectos de la Aprobación del Plan.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística deroga y sustituye a las Normas Subsidiarias del Planeamiento anteriormente vigentes en el municipio, y será vigente a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

2. La entrada en vigor del Plan producirá los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones y los edificios al régimen urbanístico y destino que establezca el Plan.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones y edificios existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación, con las salvedades que se establecen en el artículo 8.

c) La obligatoriedad de cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación; salvo la posibilidad de levantar usos y obras provisionales que se regulan en el artículo 9.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación de procedimientos de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones y edificios, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas o se delimiten unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación.

f) El derecho de cualquier persona a consultar su contenido.

Artículo 8. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, que resulten incompatibles con la nueva ordenación, se considerarán fuera de ordenación, debiendo distinguirse entre:

a) Edificios e instalaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales aquellos que ocupen suelo destinado a Sistemas Generales de cualquier tipo, red Viaria, Parques, Jardines, Espacios Libres, Equipamientos, Servicios, Dotaciones públicas o Viviendas de Protección Pública; o que aún no ocupando este suelo impidan la efectiva ejecución de los usos públicos previstos; o aquellos que superen en más de una planta la altura máxima permitida por las ordenanzas, o provoquen riesgos graves de erosión, deslizamiento o inundación de los terrenos colindantes; los edificios y parcelas en suelo no urbanizable que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.

En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero se permitirán pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Edificios que sólo estén afectados parcialmente por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan, se permitirán los usos globales, complementarios o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

En cualquier caso, se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

No será aplicable el régimen de fuera de ordenación en edificios catalogados ni en edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a ocupación y retranqueos en la propia parcela en suelo urbano. En estos casos, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir con la normativa establecida.

Artículo 9. Usos y obras provisionales (P).

No obstante la obligatoriedad de observancia del Plan, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos de artículo 34 de la LOUA, en las siguientes condiciones:

- Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución de las determinaciones del Plan.

- Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 10. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida (art. 35.1 de la LOUA), salvo su innovación por las causas y bajo las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.

2. La innovación del Plan se sujetará a las condiciones y trámites que se establecen en los artículos 36 al 38 de la LOUA y se podrá llevar a cabo mediante su revisión o su

modificación. Se entiende como revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el Plan, o bien la alteración sustancial de sus determinaciones de ordenación estructural.

3. Procederá la revisión del PGOU cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas.

b) Si se aprobase un Plan o Norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.

c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del municipio que divergiera sustancialmente de las previsiones del Plan.

d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteran sustancialmente las determinaciones de ordenación estructural del Plan.

f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

g) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del Plan, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

Artículo 11. Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística toda alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio y a la clasificación del suelo.

2. Su formulación corresponde al Ayuntamiento y deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, al igual que su coherencia con el resto de determinaciones del Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesario la Revisión. En Suelo Urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, y los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

3. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las Normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifiquen sustancialmente, el valor del

aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones por el planeamiento de desarrollo de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento.

d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma y no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión del mismo.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Ejecución y desarrollo del Plan General

Artículo 12. Entes Actuantes.

1. La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente. Los plazos y agentes de cada actuación se definen en el Programa del Plan General.

2. Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.

3. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente.

Artículo 13. Clases de Actuaciones Urbanísticas.

En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

1. Las Actuaciones de Ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

2. Las Actuaciones de Gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. Las Actuaciones de Ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

- Obras de Urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.
- Obras de Edificación: pueden ser obras de:
 - Nueva edificación: reconstrucciones consistentes en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características; obras de nueva planta que comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes; obras de ampliación de incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.
 - Obras en los edificios: restauración pretendiendo a la restitución del edificio a sus estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, o incorporando nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio con relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse; mantenimiento con la finalidad de conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución; consolidación siendo el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañado para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso; acondicionamiento, con la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior manteniendo sus características morfológicas; reestructuración, similar a restauración pero llegando a elementos estructurales del edificio e incluso demoliciones parciales interiores.
 - Obras de Demolición: suponen la desaparición total o parcial del edificio.
 - Instalación de Actividades: tienen como objetivo dotar al local correspondiente para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, que pueden ser inocuas o calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en el Reglamento 2414/1961, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Otras Actuaciones de ejecución: no señaladas anteriormente, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, modificación de fachadas que necesitan licencia municipal.

Cuando un instrumento urbanístico se haya desarrollado con medios informáticos, será obligatoria entregar una copia en soporte digital de dicho plan o proyecto aprobado inicial o definitivamente. Igualmente para el resto de proyectos de obras u otra índole, sería recomendable entregar una copia al Ayuntamiento en soporte digital de toda la información disponible en soporte papel.

Artículo 14. Instrumentos de Ordenación.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior.

Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de los sistemas generales, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2. Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

2.1. De Planeamiento General:

a) Planes de Sectorización: tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones establecidas en el Art. 12 de la LOUA y la documentación establecida en los artículos 72 a 75 del Reglamento

de Planeamiento Urbanístico para Programas de Actuación Urbanística, y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General y, en su caso, en las Bases del Concurso para su formulación.

2.2. De Planeamiento de Desarrollo:

a) Planes Parciales: Desarrollan de forma integral y pormenorizada la ordenación urbanística de los sectores clasificados como Suelo Urbanizable, suelo urbano no consolidado, así como los resultantes de la aprobación de un Plan de Sectorización.

Los planes contendrán las determinaciones contenidas en el Art. 13 de la LOUA y la documentación establecidas en los artículos 45 a 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General. En todo caso, garantizarán la adecuada inserción en el entorno de la ordenación que desarrollen, solucionando los problemas de borde con áreas colindantes.

b) Planes Especiales: son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Según su finalidad podrán formularse como:

- De Reforma Interior: cuando su finalidad sea el señalamiento de alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o completar lo existente suponiendo una modificación del espacio público o calificación del suelo

- De Mejora urbana: con la finalidad de reurbanizar áreas urbanas homogéneas, con una ordenación detallada y la delimitación de espacios públicos, la programación de obras y proyectos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

- De Protección: la finalidad es la de rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, u otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, y de los valores ambientales del suelo no urbanizable o de yacimientos arqueológicos.

- De Sistemas Generales: con la finalidad de definir pormenorizadamente el sistema, los usos y sus bordes.

- De Infraestructura y Servicios: cuando definan pormenorizadamente los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, programación de obras y proyectos. Estos en ningún caso podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

- De Mejora del Medio Rural, Regeneración del Medio Agrícola y Medio Físico: cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, restitución del paisaje, protección de zonas de especial valor agrícola u otras de protección del suelo no urbanizable.

c) Estudios de Detalle: Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los PERI en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de Alineaciones y Rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.

- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.

- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones.

Las determinaciones y documentación de los Estudios de Detalle serán, sin perjuicio de las que se acaban de indicar, las establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el art. 31 de la LOUA y el art. 140 del RPU.

2.3. Otros Instrumentos de Ordenación Urbanística:

a) Ordenanzas Municipales:

Tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, y de forma coherente y compatible con sus determinaciones. Su formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización corresponde a municipio.

3. Los instrumentos de Ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

4. Cuando los instrumentos de ordenación se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas, de las que se acompañará también certificación de titularidad y cargas, así como fijación del sistema de actuación. Si se trata de Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60% de los terrenos incluidos en el ámbito a ordenar.

5. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las superficies pomenorizadas del

Suelo Urbano Ordenado incluidas en Unidades de Actuación, que figuran en cuadros de superficies correspondientes en el Anejo, podrán ser variadas, sin que ello sea modificación de planeamiento, en función de lo que resulte de mediciones a escala más amplia, siempre que éstas sean fiel interpretación de los límites establecidos en el Plan General.

Artículo 15. Otros elementos de Ordenación.

1. Se expresa con esta denominación otra serie de documentos urbanísticos, de menor entidad que los documentos citados, cuya característica fundamental consiste en su incapacidad de calificar suelo, y cuya finalidad es la regulación de aspectos concretos y parciales, por lo que tienen un carácter complementario de los instrumentos de ordenación propiamente dichos y una menor complejidad, al estar integrados ordinariamente por componentes normativos o componentes gráficos, pero no por la conjunción de ambos.

2. Estos elementos complementarios pueden ser de los siguientes tipos:

a) Normas Especiales de Protección, que establezcan medidas de este tipo para ámbitos de interés, urbanos o no, en desarrollo de los criterios establecidos en el Plan General o en algún Plan Especial aprobado, y en casos en que, por la regulación ya contenida en los instrumentos respectivos a los que complementan estas Normas Especiales, no se requiera la formulación de Planes Especiales.

b) Normas Complementarias, de las del Plan General o de otros Planes aprobados, que regulan o desarrollan aspectos no previstos en ellas o no contemplados con suficiente extensión o profundidad.

c) Ordenanzas Especiales, con la finalidad de regulación, con carácter general, de aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, usos del suelo, actividades, obras y condiciones de urbanización, para lo que las presentes Normas Urbanísticas establecerán los criterios a desarrollar y contendrán el mandato expreso de redacción.

d) Catálogos complementarios del planeamiento, conteniendo relaciones de bienes o elementos de interés que deban ser conservados a través de medidas que se contengan en los planes a los que estos Catálogos complementan, relativas a la conservación, protección o mejora de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. La tramitación y aprobación de estos elementos de ordenación complementarios será la establecida en la normativa vigente, según el objeto específico de cada uno de ellos. La Ordenanzas Especiales previstas en estas Normas Urbanísticas serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

Artículo 16. Instrumentos de Gestión.

1. Definición y clases.

Los instrumentos de gestión, tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales, realizando el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

a) De gestión sistemática.

b) De gestión asistemática.

2. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de 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 carga previstos en el planeamiento.

3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

4. Elección del Sistema de actuación.

a. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

b. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

c. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan (Fichas de Planeamiento) o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Instrumentos de Gestión Asistemática.

a. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente citados, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

b. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

- La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

- La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

- La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

i. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

ii. La normalización de fincas.

Artículo 17. Instrumentos de Ejecución.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 13 punto 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente «Proyectos Técnicos», y comprenden las siguientes modalidades:

a) **Proyectos de Urbanización:** Son los que tienen por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Cuando la entidad de estos proyectos sea menor que la descrita bien porque el ámbito a urbanizar sea inferior a un Polígono o Unidad de Actuación, bien porque las obras a realizar no consistan en la implantación de todos los servicios de urbanización descritos en el párrafo anterior, el proyecto en cuestión se denominará de Obras Ordinarias de Urbanización.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización en forma adecuada a sus correspondientes objetivos, serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su tramitación consistirá en aprobación inicial y definitiva por el Ayuntamiento, previa exposición pública por plazo de 15 días; si se redactan por iniciativa particular requerirán llevar incorporada la relación de propietarios afectados, a los que se practicarán las oportunas notificaciones individuales de los actos aprobatorios.

Los Proyectos de Urbanización podrán tramitarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación que desarrollen, con los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

b) **Proyectos de Edificación:** Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causara a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

- Programa de ejecución temporal.

c) Proyectos de Actividades e Instalaciones: Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptible de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere respecto a la edificación según el CTE. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

3. El contenido específico de los Proyectos Técnicos de Ejecución, así como las reglas de tramitación de los mismos, tendrán unas condiciones generales:

- A efectos del ejercicio de la competencia municipal de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por Proyecto Técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

- Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose especialmente, el periodo previsto de ejecución.

- Aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica, el Ayuntamiento determine que no requiera presentación de proyectos completos, podrán acometerse con una simple comunicación a la administración urbanística municipal.

- Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas. Si bien su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras, que se concederá una vez presentado y probado el de ejecución.

- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación vigente.

- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma, En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos

interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

- Una vez presentada una solicitud de licencia, las posibles correcciones de deficiencias que se consideren subsanables, deberán ser comunicadas al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

- Será requisito previo a la obtención de licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las obras en caso de que haya habido modificaciones en el transcurso de las obras, y el correspondiente certificado final de obras expedido por el técnico competente.

CAPÍTULO 2

Control del Desarrollo y Ejecución del Plan General

Artículo 18. Información Urbanística.

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.

2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción; el cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.

La Alcaldía establecerá por Decreto en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

3. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo y será requisito documental previo para el otorgamiento de licencia de edificación, siempre que se expida dentro del plazo máximo de un mes a partir de la fecha de su solicitud y que ésta se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

Artículo 18 bis. Criterios de priorización de sectores.

En cuanto a la priorización de actuaciones en los distintos suelos, se apuesta en primera instancia por solucionar los vacíos urbanos existentes en el núcleo urbano programando para el primer cuatrienio todos los suelos urbanos no consolidados, de tal forma que se consiga un municipio compacto, donde se minimice el coste de infraestructuras y servicios ofrecidos a la ciudadanía. Se programa también para el primer cuatrienio de la vigencia del Plan General, el sector SUS-R1, muy cercano al centro histórico del municipio para darle cabida a la demanda de viviendas que pudiera producirse en este transcurso de tiempo.

Por otra parte se programa para este primer cuatrienio el sector industrial SUS-I2 por la oportunidad geográfica que presenta al estar en el entorno de la autovía A-49, y la aportación a los sistemas generales que produciría su desarrollo.

SUR-R1	84
ARI RONDA NORTE	16
SUnc1	24
SUnc2	15
SUnc3	12
SUnc4	0
Sunc-AT	22
SUS-I2	0
Total viviendas primer cuatrienio	173

En cambio todos los demás suelos se han adscritos al segundo cuatrienio por no tener esa urgencia para su desarrollo.

En este segundo cuatrienio de vigencia del Plan General se programa el desarrollo de los demás sectores residenciales, SUS-R2 y ARI Ronda Norte 2, además del sector de suelo industrial SUS-I1, donde la demanda es bastante menor con respecto al otro sector industrial, y el sector SUS-AG de uso agropecuario por ser también escasa la demanda, e ir vinculado al traslado de las actividades que hoy en día se desarrolla en el sector ARI Ronda Norte 2.

SUS-R2	11
ARI RONDA NORTE2	116
SUS-AG	0
SUS-I1	0
Total viviendas segundo cuatrienio	233

Se considera que las viviendas programadas tanto para el primer cuatrienio como para el segundo cuatrienio son suficientes para la demanda existente en el municipio de Villarrasa para los años de vigencia del PGOU. Siendo además coherente con la situación actual de baja demanda de vivienda pero dejando la posibilidad para el desarrollo de esos nuevos suelos propuestos como ensanche del núcleo.

Artículo 19. Intervención municipal en el uso del suelo y en la edificación.

1. El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las licencias, la inspección urbanística y las órdenes de ejecución o suspensión.

2. Las licencias constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable,

2.1. Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) De parcelación. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

b) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación.

c) De edificación, obras e instalaciones. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

e) De otras actuaciones urbanísticas estables. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como los supuestos indicados en los párrafos b), f), h), i), j), k), l), m) n), ñ) y o) del artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

f) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

g) De demolición. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

2.2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

2.3. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos.

3. La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4. Las órdenes de ejecución o suspensión son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Artículo 20. Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

1. Las obras de urbanización incluidas en proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.

2. Las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tales las divisiones de fincas en lotes menores, requerirán la licencia correspondiente, para lo que presentarán proyecto donde se haga constar de forma correlacionada técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de las fincas. A tal fin, los proyectos correspondientes contendrán plano parcelario a escala y llevarán aneja la certificación registral de titularidad y cargas de la finca objeto de la parcelación, con propuesta de descripción física y jurídica de las parcelas resultantes.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos urbanísticos necesarios para su ulterior conversión en solar, si no lo fueran ya, tan sólo con la incorporación de los elementos de urbanización exigidos.

3. Las demás actividades de acondicionamiento del suelo que requieren licencia municipal son los movimientos de tierra (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengan incluidos en un Proyecto de Urbanización u Obra Ordinaria aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado cuando éste se encuentre en Suelo Urbano, Urbanizable con Programa de Actuación Urbanística o Plan Parcial aprobados definitivamente, o en Suelo no Urbanizable de Especial Protección; la instalación de vallas y carteles.

En estos casos, no se requerirá proyecto técnico propiamente dicho, sino documentación suscrita por el promotor de las actividades en cuestión que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal. Si en las actividades fuera a intervenir algún facultativo, de la rama técnica que fuese, suscribirá la documentación y se responsabilizará de la ejecución del contenido de la misma.

4. Cuando se trate de entornos de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz, además de la licencia municipal, se cumplirá lo especificado en los artículos 19, 33 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 21. Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

1. Para la obtención de licencia de edificaciones de nueva planta será necesaria la previa licencia de parcelación, si tal parcelación se hubiere producido, así como la presentación de la Cédula Urbanística de la parcela respectiva. Terminada cualquier obra de nueva edificación se requerirá la licencia de primera ocupación para habilitar el edificio, de forma que ésta quede supeditada al cumplimiento de las condiciones de la licencia principal.

2. También será precisa licencia de obra menor para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a la distribución de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o las fachadas exteriores.

3. Será obligatorio en el caso de:

a) Las obras destinadas a la implantación de una actividad sujeta a licencia de apertura o instalación.

b) Las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance a alguno de los elementos que sean objeto de tales obras.

4. Cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz o edificios de sus entornos, se estará a lo dispuesto en el artículo 33, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. En el caso de las demoliciones, cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz o edificios de sus entornos, además de la licencia municipal, se observará lo especificado en el artículo 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. En el caso de nuevas actuaciones que afecten a carreteras de titularidad autonómica, deberán cumplir con la legislación vigente en dicha materia (LCA) y someterse a consulta del Servicio de Carreteras las distintas actuaciones que se sitúen en la zona de afección de las citadas carreteras.

Artículo 22. Licencias para actividades e instalaciones.

1. Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

2. Las actividades calificadas a las que sea de aplicación la ley 7/2007 sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicha Ley mientras continúe en vigor, y sin perjuicio de la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Las actividades inocuas, o sujetas a la regulación de la referida Ley, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

3. Si la implantación de una actividad hace necesaria la ejecución de obra de algún tipo o, del mismo modo, siempre que la obra a realizar se destine específicamente a establecimiento determinado, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 52.3 de la Ley del Suelo.

Artículo 23. Disposiciones comunes en materia de licencias.

1. El procedimiento normal para el otorgamiento de las licencias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, será el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A los efectos de lo previsto en dicha disposición referente a plazos de otorgamiento de licencias, entendiéndose por tales aquellas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por la Comisión Municipal de Gobierno, se harán en el plazo máximo de 3 meses. Las obras a realizar en edificios catalogados se considerarán en todo caso, a estos efectos, como obras mayores.

2. Las licencias podrán ser transmitidas, suspendidas, revocadas y anuladas, en los términos reconocidos por la legislación vigente.

3. Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras o actividades objeto de las mismas y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el periodo de un mes. Igualmente caducarán a los tres años si la ejecución no hubiese terminado, siendo en éste caso necesario por parte de la entidad promotora solicitar una prórroga por escrito, en la que se justifique la necesidad o no del seguimiento de las obras.

La caducidad de las licencias deberá ser declarada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras o actividades. La nueva petición de licencia que en su caso se formule, se atenderá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud, y devengará, en caso de otorgamiento, íntegramente las tasas correspondientes.

4. Para todo tipo de licencias, el Ayuntamiento queda facultado para solicitar previamente a la concesión de la licencia, una cantidad de dinero en efectivo en calidad de Fianza o Depósito en las obras que estime que conlleven un riesgo añadido de daños a las instalaciones o infraestructuras existentes y viario público. Dicha cantidad será como mínimo de 500 €, variando en función de la longitud de la fachada lindante con la vía pública.

En el caso de que las obras se ubiquen en una calle peatonal, la fianza será una cantidad mínima de 1.000 €; sin embargo si al finalizar las obras quedasen algún desperfecto, se realizará una estimación de la valoración de los daños pudiendo elevarse dicha cantidad.

Artículo 24. Infracciones Urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como de las demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados. De la misma manera la infracción será causa justificada de pérdida al derecho de recibir la cantidad abonada en concepto de fianza o depósito en el caso de que se haya realizado con anterioridad.

CAPÍTULO 3

Clasificación del Suelo

Artículo 25. Clases y categorías de suelo (E).

El Plan General se desarrollará en las clases y categorías de suelo que establece, en la siguiente forma:

a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regulación contenida en las presentes normas del Plan General para la zona correspondiente.

b) Suelo urbano no consolidado. Corresponde a los terrenos donde el Plan General dispone la obligación previa de llevar a cabo, dentro de ámbitos delimitados al efecto, el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a viales, dotaciones públicas de equipamiento y de espacios libres y zonas verdes de carácter local, así como eventualmente a sistemas generales adscritos al ámbito, además de la urbanización de los espacios resultantes, conforme a la ordenación definida en el presente Plan General. Dichos ámbitos corresponderán a una Unidad de Ejecución si no se define como necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo; corresponderán a un Estudio de Detalle si se precisa la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para regular la ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes; y a un Plan Especial cuando este instrumento sea el requerido.

c) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso urbanizador y edificatorio.

d) Suelo urbanizable no sectorizado. Con carácter previo al inicio de una actuación de iniciativa particular, el promotor podrá presentar, para su informe y tramitación municipal, el correspondiente Plan de Sectorización.

La documentación presentada deberá contener un avance de planeamiento y justificar la coherencia de la delimitación del ámbito total de la actuación. También deberán fijarse los objetivos y directrices básicas de la ordenación y justificarse el cumplimiento de las condiciones derivadas de las normas del Plan General, así como la viabilidad del proyecto desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en

su caso, del refuerzo o ampliación de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

e) Sistemas Generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

f) Suelo no urbanizable. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas. En suelo no urbanizable el Plan General define asimismo ámbitos para la redacción de planes especiales.

Artículo 26. El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán destinarse al cumplimiento de los fines que establezca la legislación urbanística en vigor. A tal efecto, dichos bienes podrán ser empleados para la ejecución de instalaciones o dotaciones urbanísticas públicas de carácter educativo, cultural, administrativo, social o deportivo, así como para la financiación de actuaciones de conservación del patrimonio histórico y cultural o de renovación urbana, usos que asimismo se consideran de interés social, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.

2. La enajenación de estos bienes se efectuará por concurso, subasta o adjudicación directa, atendiendo a la finalidad perseguida en cada caso.

TÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Derechos y deberes

Artículo 27. Prescripción general.

Las condiciones de edificación y uso del suelo y de las construcciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación urbanística en general, y, en concreto, a lo dispuesto en las presentes normas del Plan General, que se entenderán de caducidad y con los requisitos establecidos por éste.

Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada, están obligados, a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondiente.

Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su plan de etapa respectivo. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

Artículo 28. Suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado, no incluido en Unidades de Actuación ni en ámbitos de Estudios de Detalle o Planes Especiales, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar y, en su caso, a edificarlos en los plazos previstos en el planeamiento. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. No obstante se considerará solar y se permitirá edificar si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta y urbanizada de al menos cinco (5) metros.

Artículo 29. Suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de fincas de esta categoría de suelo urbano tendrán derecho a urbanizar los espacios comprendidos en la correspondiente Unidad de Actuación o ámbito de Estudio de Detalle o de Plan Especial y a edificar las fincas resultantes conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento.

2. Asimismo deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales y dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres y zonas verdes de carácter local previstos por el presente Plan General.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General asigne a la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, conforme a Ley, le pertenece; o equivalente en metálico a elección de la Administración.

d) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del presente Plan General en el ámbito de la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que pueda establecer el planeamiento.

3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de gestión en un polígono o unidad, solo podrá permitirse transferir edificabilidad entre dos o más parcelas situadas dentro de dicho ámbito, siempre que tengan el mismo uso, se trate de tipologías de edificación aisladas o se actúe por manzanas completas, y la edificabilidad transferida no supere el 20% de la finca que la tenga mayor. Las condiciones de edificación de las fincas objeto de transferencia de edificabilidad se ordenarán a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 30. Suelo urbanizable sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo urbanizable donde el Plan General haya delimitado sectores tienen derecho a promover la transformación de dicho suelo mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial para su tramitación y aprobación.

2. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, por Ley, le corresponda, o equivalente económico sustitutorio a elección de la Administración.

- e) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con carácter previo a la ejecución material de la ordenación.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector.
- g) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 31. Suelo urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a la regulación contenida en la zona correspondiente que aparezca en los planos del Plan General, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación.

2. Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento de la documentación de transformación urbanística del ámbito correspondiente, siempre que se cumplan los requerimientos del presente Plan General para la correspondiente zona de suelo urbanizable no sectorizado, presentando al mismo tiempo, cuando sea necesario, el instrumento de prevención ambiental correspondiente.

3. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado por la documentación de transformación a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo de sistemas generales que se adscriba al desarrollo del ámbito.

c) Costear y ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la naturaleza y entidad del desarrollo urbanístico.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que, por Ley, le corresponde.

e) Proceder, en su caso, a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

f) Costear y ejecutar la urbanización del ámbito.

g) Costear y ejecutar las obras y actuaciones previstas y comprendidas en la documentación de transformación urbanística del ámbito.

h) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 32. Suelo destinado a Sistemas Generales.

1. Los propietarios de fincas destinadas por el Plan General a Sistemas Generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.

2. En el supuesto de que los terrenos tengan reconocido aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector o ámbito correspondiente.

3. En el caso de que los terrenos no tengan reconocido aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.

4. En el supuesto de tener reconocido aprovechamiento procederá:

a) poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la legislación vigente del suelo, o

b) cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozca de manera efectiva su aprovechamiento.

Artículo 33. Suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable delimitado por el presente Plan General tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlas a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos globales y compatibles establecidos por las presentes Normas.

2. Las condiciones concretas de uso del suelo y, eventualmente, sus posibilidades de edificación y uso de las construcciones, aparecen reguladas en las presentes normas del Plan General para la correspondiente zona de suelo no urbanizable.

Artículo 34. Incumplimiento.

El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas, supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de suelo.

Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada transcurridos los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento. Los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la revalorización urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

CAPÍTULO 2**Régimen de División de Fincas****Artículo 35. Suelo urbano consolidado.**

Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima prevista en cada caso por el planeamiento.

Artículo 36. Suelo urbano no consolidado.

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no será permitida hasta que no se apruebe el correspondiente instrumento de redistribución de cargas y beneficios, y tras ella requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

Artículo 37. Suelo urbanizable.

Antes de la aprobación del Plan Parcial o Plan Especial y del correspondiente instrumento de gestión de sus unidades, se podrán dividir fincas exclusivamente manteniendo las condiciones para el Suelo no Urbanizable.

Tras la aprobación del correspondiente instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial.

Artículo 38. Suelo no urbanizable. (E)

1. La división de fincas en esta clase de suelo requerirá que la superficie mínima de las fincas divididas alcancen lo dispuesto en la legislación agraria en cuanto a superficies requeridas para unidades mínimas de cultivo.

2. Se prohíbe expresamente la parcelación urbanística y aquellas otras que bajo la apariencia de parcelación agraria puedan suponer la formación de núcleos de población.

3. Se entenderá que se produce parcelación urbanística cuando:

- Mediante segregaciones simultáneas o sucesivas la finca original se subdivida en 3 o más de superficie inferior a 2.500 m² en regadío y 3 Ha en seco.

- 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.
- La existencia de más de una vivienda por Ha.
- Que se lleve a cabo la apertura de nuevos viarios o mejora sustancial de los existentes o se implanten servicios urbanísticos.

4. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, hasta que tenga aprobado el plan de sectorización o plan parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios claros de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

El Plan considera que un núcleo de población es el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

A los efectos de lo establecido en la ley de ordenación urbanística de Andalucía, se considerará que constituyen lugares en los que existe riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente al menos una de las siguientes características:

a) Realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismo o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable.

En lo que respecta a las segregaciones y edificaciones en suelo no urbanizable rural se deberá cumplir lo siguiente:

a. Parcela mínima vinculada al agricultor será la dada por la legislación agraria para unidades mínimas de cultivos.

b. En parcelas igual o superior a 2.000 m² la superficie edificable no superará los 35 m². En parcelas superiores a la parcela mínima de cultivo según la legislación agraria, la superficie edificable será de hasta un 5% de la misma, con un límite de 300 m². Se deberá demostrar que la actividad principal del interesado sea la agraria y posee maquinaria agrícola y aperos de labranza, o forestal, sin poseer ningún otro edificio de aperos en el término municipal. Se podrá aumentar la superficie edificable siempre que se demuestre su necesidad, suficientemente argumentada por técnico competente.

b) Realización y apertura de nuevos viales.

c) Realización de nuevas infraestructuras o compartir las existentes.

d) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

e) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos de catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de acera.

f) Servicios de agua en instalación o conducción subterránea o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no estén autorizados por la Consejería Competente y el Ayuntamiento de Villarrasa.

g) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

h) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existente o en proyecto.

i) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

j) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

k) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación inicial del plan especial o parcial o la autorización de la administración de agricultura.

l) Cuando uno o varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los apartados anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por segregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativo, aunque fuese discontinuo en el tiempo, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la vigente legislación urbanística.

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable estarán reguladas por el Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y los asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y por las ordenanzas municipales aprobadas para tal fin, además de lo previsto en el Artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO 3

Régimen aplicable a edificaciones en el término municipal

Artículo 39. Régimen de las edificaciones.

1. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones disconformes con el presente Plan General, y levantados con anterioridad a la aprobación de dicho Plan, se calificarán como fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

2. Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, a tenor de lo indicado en la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 2/2012, en el término municipal de Villarrasa tienen la siguiente situación jurídica:

A) Edificaciones Aisladas ajustadas a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanística.

Dentro de este apartado podemos diferenciar dos situaciones:

1. Edificaciones aisladas que han obtenido licencia.

2. Edificaciones aisladas que no han obtenido licencia o contravienen sus condiciones.

En estos supuestos, según el artículo 6 del decreto 2/2012, sobre esas edificaciones caben las siguientes acciones:

1. Edificaciones con licencia:

Procede la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por el Plan.

2. Edificaciones que no han obtenido licencia o contravienen sus condiciones:

Procede su legalización mediante solicitud de licencia urbanística. En ese caso nos encontraríamos en el supuesto A.1), al objeto de obtención de la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por el Plan.

B) Edificaciones Aisladas no ajustadas a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanística.

Dentro de este apartado podemos diferenciar dos situaciones:

1. Edificaciones aisladas fuera de ordenación.
2. Edificaciones aisladas asimiladas a fuera de ordenación.

1. Edificaciones aisladas fuera de ordenación, son edificaciones erigidas conforme a un Plan anterior, cuentan con licencia urbanística, y que la ordenación territorial y urbanística vigente las deja fuera de ordenación.

Se deberá solicitar certificación municipal acreditativa de esta situación.

Procede la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

En dichas edificaciones, sólo se podrán realizar los siguientes tipos de obras:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

El Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

2. Edificaciones aisladas asimiladas a fuera de ordenación, son edificaciones construidas sin licencia urbanística y agotado el plazo para adoptar medidas de protección, con anterioridad al régimen de protección.

Serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

- Siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

- Estar prescrita la acción de la administración para adoptar medidas de protección de la legalidad.

- No encontrarse las edificaciones en alguna de estas situaciones:

- En suelos especialmente protegidos
- En suelos destinados a dotaciones públicas
- En suelos con riesgos ciertos

- Edificaciones en parcelaciones urbanísticas no prescritas, que no forman asentamiento antes de la reagrupación de las parcelas.

El procedimiento para otorgar el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación es el establecido en el Decreto 2/2012, de 17 de diciembre con la documentación indicada en la Ordenanzas municipales aprobadas al efecto.

Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

C) Edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo y que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, y no cuenten con licencia urbanística deberán recabar del Ayuntamiento certificación acreditativa de tal situación.

En el caso de legalización de las edificaciones, si se adaptan a la planificación urbanística. Estaremos en el supuesto A.1), anterior, y procede la licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por el Plan.

En este último caso si las edificaciones no cumplieran las determinaciones del Plan se consideraran como fuera de ordenación según artículo 7 del decreto 2/2012 y se regularán por lo dispuesto en el supuesto B.1), a efectos de licencias y cambios de uso.

3. Para las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable le será aplicable lo relativo a la Ordenanza reguladora del procedimiento de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable aprobadas el día 10/09/2012, en virtud de lo establecido en el decreto 2/2012.

En cuanto a las Normas mínimas de habitabilidad, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora del procedimiento de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable aprobadas el día 10/09/2012; en virtud de lo establecido en el decreto 2/2012.

4. No se consideran fuera de ordenación los edificios y elementos catalogados.

Artículo 40. Régimen de usos.

1. En las partes de los edificios que se califiquen como fuera de ordenación por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan General, se permitirán

los usos globales, complementarios o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

2. Cuando el edificio resulte fuera de ordenación por estar destinado por el planeamiento a espacio de dominio público (vial, equipamientos o espacios libres), se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de Autorización, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Uso del subsuelo. El subsuelo bajo dotaciones, espacios libres y viales serán de dominio público y el ubicado bajo usos lucrativos tendrán carácter privativo.

CAPÍTULO 4

Instalaciones o usos de carácter provisional

Artículo 41. Instalaciones provisionales.

En Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrán permitirse, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La instalación, uso y obra que se pretenda tendrá carácter provisional, presentándose a tal efecto memoria justificativa suscrita, en su caso, por técnico competente, indicando los materiales a emplear, carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

b) La autorización se otorgará siempre con carácter transitorio, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió.

c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización, en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros.

CAPÍTULO 5

Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 42. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa la Administración Municipal podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación o las órdenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

Artículo 43. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 44. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento (E)/(P).

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores (E).

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen (E).

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana:

Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general (P).

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquella en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

5. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución de los propietarios incumplidos (E).

6. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración (E).

CAPÍTULO 6**Conservación específica y ocupación temporal de solares****Artículo 45. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1.º Vallado: Toda solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras, a una altura no inferior a 2 m.

2.º Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3.º Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 46. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a) Descanso y estancia de personas
- b) Recreo para la infancia
- c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable
- d) Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 7**Conservación de la urbanización****Artículo 47. Conservación de la Urbanización.**

La conservación de la urbanización corresponderán en el suelo urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad. En las áreas de reforma interior y sectores con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivas por el presente Plan General, podrán delimitarse ámbitos a los solos efectos de constituir Entidades Urbanísticas de Colaboración con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos que se mantengan las acometidas

de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento y conserven las calzadas, aceras, redes de servicios, alumbrado público, plantaciones, mobiliario urbano y demás elementos que configuren la urbanización.

CAPÍTULO 8

Incumplimiento de los deberes urbanísticos

Artículo 48. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento o en su defecto establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento a régimen de la venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

2. Las sanciones previstas exigirán la apertura del correspondiente expediente administrativo municipal, previa audiencia al interesado, que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a lo indicado en la legislación vigente.

CAPÍTULO 9

Régimen indemnizatorio

Artículo 49. Régimen indemnizatorio.

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan General no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos previstos en la ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

CAPÍTULO 10

La declaración de Ruina

Artículo 50. El régimen general de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

- Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondiente al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

- Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a- anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

- Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 51. El procedimiento general para la declaración de Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

a) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinosos la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del

inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

d) Tomar en cualquier caso las siguientes medidas:

- Inclusión automática de la finca afectada en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

- La obligación del propietario a demoler o sustituir total o parcial la edificación. Si el propietario incumple su obligación, el Ayuntamiento la asumirá subsidiariamente, pasándole el costo con posterioridad al propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

15. Cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz o los edificios de sus entornos, se deberá observar lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

TÍTULO IV

ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Aprovechamiento del suelo

Artículo 52. El Aprovechamiento Urbanístico. Conceptos (E).

1. El Aprovechamiento Objetivo es la cantidad de metros cuadrados de edificación con destino privado, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. El Aprovechamiento Subjetivo es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho sufragado del coste de las obras de urbanización que le corresponde.

3. El Aprovechamiento Medio es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus terrenos.

Aprovechamientos medios:

Suelos Urbanizables Sectorizados.

AREAS DE REPARTO (SECTORES)	APROV. MEDIO DE CADA AREA (uau)	APROV. MEDIO AREAS (uau)	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS(%)
AR-1 (SUS-R1/SUS-R2)	0.370000	0.400690	-8.29%
AR-2 (SUS-I1/SUS-AG)	0.372702	0.400690	-7.51%
SUS-I2 (INDUSTRIAL-TERCIARIO)			
AR-3 (SUS-I2)	0.459367	0.400690	+12.77%

Suelos Urbanos No Consolidados.

AREAS DE REPARTO (SECTORES)	APROV. MEDIO DE CADA AREA (uau)
AR-4 (ARI RONDA NORTE)	0,480384
AR-5 (ARI RONDA NORTE 2)	0,592463
AR-NC1 (SUNC-1)	0,462500
AR-NC 2 (SUNC-2)	0,185000
AR-NC 3 (SUNC-3)	0,185000
AR-NC 4 (SUNC-4)	0,120000
AR-NCAT (SUNC-AT)	0,712250

Artículo 53. Coeficientes de Uso y Tipología.

1. El Plan General y Planes de Sectorización en su caso, establece justificadamente un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos, para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística o en su caso el Plan de Sectorización, podrá asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial o que comporten un precio limitado en venta o alquiler u otros usos de interés social.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar, y en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados, y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Coeficientes de ponderación:

COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA

TIPOLOGÍA	ZONA	COEF. USO Y TIPOLOGÍA
Unifamiliar adosada	Todas	1,00
Unifamiliar aislada	Todas	1,20
VPO	Todas	0,75
Industrial común	Todas	0,65
Industrial-Terciario	Todas	1,00
Agropecuario	Todas	0,50

Artículo 54. Transferencias de Aprovechamiento.

1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u

otro, a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legítima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticas y, el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores.

00194229

Artículo 55. Reservas de Aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención, conforme a Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en unidades de aprovechamiento, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacerse la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá a la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional cuando éste se adquiera para su destino público, en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o la Administración expropiante.

El Municipio no podrá denegar la aprobación, si en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora, sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar sus derechos por causas no imputables al mismo.

Artículo 56. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, el Municipio podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos, que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el Patrimonio Municipal de suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración Tributaria, Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro pudiendo el Municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del número 1, deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

Artículo 57. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. El Ayuntamiento creará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirá al menos los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanístico que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas que la transferencia se refiera, exigiéndose en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

Artículo 58. Condiciones para la efectividad y legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo, se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación o de Compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terreno y de aprovechamiento a favor del municipio que graven el sector o unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan o instrumento de planeamiento previsto, y en los plazos establecidos.

4. La solicitud de licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.

5. La edificación de los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

6. La sujeción del uso de los predios al destino, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido o incompatible a lo autorizado.

7. La conservación de la urbanización, de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado. Así como la sujeción al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

Artículo 59. Ejecución de Obras de Urbanización.

1. En aquellas unidades de ejecución en el que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en la Ley. El Ayuntamiento podrá crear una Sociedad Urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta, para ejecutar las obras, obviando con ello el trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía de las obras. Así mismo, el Ayuntamiento podrá realizar convenios urbanísticos con las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de las obras.

2. En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de Compensación los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora.

Artículo 60. Pago de los gastos de Urbanización.

1. Los gastos del Proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de Cooperación, corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades ejecución, por sí mismos, o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de estas Normas sea obligatoria su constitución, salvo pacto en contrario.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponde el desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o partes de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Artículo 61. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas, en razón de la clase de suelo a que pertenezca, y dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 62. Utilización Pública de los Terrenos.

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento, se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

Artículo 63. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria de los terrenos destinados a dotaciones que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino, sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. El Ayuntamiento como propietario del derecho del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico de un terreno, así como de los posibles excesos, podrá exigir la localización concreta de los terrenos donde hacer efectivos estos derechos, de acuerdo con las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico y del proyecto de compensación o de reparcelación.

CAPÍTULO 2

Regulación de los sistemas

Artículo 64. Sistemas generales: definición y tipos (E).

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de

soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:

A. Sistema general de comunicaciones:

A.1 Carreteras.

A.2 Vías pecuarias.

A.3 Vías urbanas.

B. Sistema general de espacios libres:

B.1 Parques urbanos.

C. Sistema general de equipamientos y servicios urbanos:

C.1 Equipamientos educativos.

C.2 Equipamientos deportivos.

C.3 Equipamientos y servicios de interés público y social.

C.4 Cementerios.

D. Sistema general del dominio público hidráulico:

D.1. Ríos y arroyos.

D.2. Acuíferos.

E. Sistema general de infraestructuras:

E.1 Conducción general y depósito abastecimiento agua.

E.2 Estación depuradora y colectores aguas residuales.

E.3 Conducciones, transportes combustibles y sus instalaciones complementarias.

E.4 Líneas transportes energía eléctrica y estaciones transformadoras.

E.5. Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos.

E.6. Punto Limpio.

E.7. Línea de Transporte Ferroviario.

Artículo 65. Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

A. Vías urbanas locales.

B. Jardines y áreas juego niños.

C. Equipamientos locales:

C.1 Equipamientos educativos.

C.2. Equipamientos deportivos.

C.3. Otros equipamientos locales.

D. Dotaciones locales sin uso específico.

Artículo 66. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquellos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los planos de ordenación, como aquellos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Artículo 67. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determine el Plan.

2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad

privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.

3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita u ocupación directa, según lo establecido en los artículos 139 al 142 de la LOUA.

4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el propio Ayuntamiento de Villarrasa o la Administración Pública titular del Servicio.

5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.

6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 140 de la LOUA.

7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en este Plan General.

Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del artículo 153 de la LOUA.

CAPÍTULO 3

Sistemas Generales

Artículo 68. Sistema general de Comunicaciones (E).

1. El sistema general de Comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre sí y canalizan el tráfico. Dentro de este sistema se integran las carreteras, los caminos rurales más importantes y las vías urbanas básicas.

a) 2. El sistema general de carreteras comprende los terrenos ocupados por la infraestructura y la franja de dominio público de 3 mts. a cada lado de la calzada. En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y otras disposiciones que la complementen o sustituyan, como las modificaciones de la disposición adicional novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

Estos son:

Autovía A-49, Red de Carreteras del Estado

A-472, Red Autonómica

A-493, Red Autonómica

HU-4102, Red Provincial

b) 3. El sistema general de vías urbanas básicas está formado por las calles principales del núcleo urbano, tanto las existentes como las previstas en el Plan o las que pueda prever el planeamiento de desarrollo.

En este sistema, los usos permitidos serán únicamente los de tráfico y estacionamiento de vehículos, tránsito de personas, y los usos provisionales que pueda autorizar el Ayuntamiento sin ningún tipo de edificación permanente.

c) 4. El sistema general de vías pecuarias está integrado por los elementos de la red de vías pecuarias catalogados por la Administración de la Junta de Andalucía, en todo el ancho de dominio público que según lo establecido en la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias de 23 de marzo. en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se

aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, son los siguientes:

Según su artículo 39, apartado 1, las Vías Pecuarias tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

En Villarrasa nos encontramos con:

NOMBRE	ANCHO LEGAL	LONGITUD APROX.
Cordel de Portugal	37,61 m	7.331,21 m
Cordel de la Carretera de Sevilla a Huelva	37,61 m	5.660,54 m
Colada del Abrevadero y del Camino de las Capellanías		
Colada del Padrón del Molino de Viento	15 m	6.333,43 m
Colada del Alcornocal y Cañamales	5 a 12 m	1.304,49 m
Colada del Camino de Bollullos	10 a 12 m	4.567,45 m
Vereda de la Cañada del Bonal	20,89 m	5.498,40 m
Vereda del Camino del Pino y las Erillas	hasta 20 m	4.719,30 m
La Colada	12 m	6.305,08 m
Colada del Padrón de Palos	15 m	4.740,07 m

Lugar asociado al tránsito ganadero: Descansadero El Puntal con 4.000 m²

En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por lo establecido en la mencionada legislación.

Artículo 69. Sistema general de espacios libres (E).

1. El sistema general de espacios libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje, y permitir esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población, así como el tránsito de ganado; y está integrado por las vías pecuarias, los parques rurales y los parques urbanos.

2. Integran el sistema general de parques urbanos los espacios libres situados en el núcleo urbano o en su perímetro que sirven a las necesidades de su población en general. Los usos permitidos serán los de esparcimiento, paseo y juego. La urbanización será en general a base de vegetación y arbolado, aunque se permitirán pistas deportivas siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total.

Artículo 70. Sistema general de equipamientos y servicios urbanos (E).

1. Constituyen el sistema general de equipamientos y servicios urbanos, los destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.

2. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos educativos sólo se admitirán los usos públicos docentes y las edificaciones vinculadas a ellos.

3. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos deportivos sólo se admitirán los usos públicos deportivos y las edificaciones vinculadas.

4. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos y servicios de interés público y social se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios urbanos relacionados en el apartado 1 de este artículo y la edificación vinculada a ellos.

5. En los terrenos calificados como sistema general de cementerio se admitirá el uso de cementerio municipal, y el de los jardines urbanos a su alrededor.

Cuadro Resumen:

Tipo de Equipamiento	Edificación	Dotación en m ²
Administrativo	Ayuntamiento	300
	Almacén	150
	Cuartel Guardia Civil	1.000
	Registro Civil y Juzgado Paz	50
Docente	Colegio Azorín, E.G.B.	5.410
	Guardería, preescolar	3.500
	Centro municipal de Educación de Adultos	200
	Aula de Formación	500
	Aula Guadalinfo	200
	Aula de Usos Múltiples	200
	Edificio Multifuncional	1.972
Deportivo	Polideportivo Municipal	15.400
Cultural	Biblioteca	40
Comunitario	Mercado Abastos	380
	Hogar del Pensionista	650
	Centro Servicios Sociales	160
	Policía Local	65
	Centro Información a la Mujer	20
	Oficina Correos y Telégrafos	20
Cementerio	Cementerio Viejo	1.369
	Cementerio Nuevo	10.000
Transporte	Estación de Renfe	374
Religioso	Iglesia de San Vicente Mártir	883
	Ermita de San Roque	261
	Ermita de las Angustias	885
	Ermita de Nuestra Señora de los Remedios	1.083
	Capilla Santa Cruz de Arriba	36
	Capilla Santa Cruz del Campo	51
	La Tenería	21
Asistencial	Consultorio Médico	395

Artículo 71. Sistema general de ríos y arroyos (E).

Constituyen el sistema general de ríos y arroyos los cauces y márgenes de los arroyos, los embalses, y otros bienes integrantes del dominio público hidráulico según se definen en la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y el reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril). En estos terrenos el régimen de uso del suelo y edificación será el que establecen estas disposiciones y los Planes que las desarrollen.

En la zona de servidumbre establecida en 5 m no se podrá edificar, salvo en casos muy justificados.

En la zona de policía establecida en 100 m, se exigirá la autorización previa a las entidades de gestión de la Cuenca del Guadalquivir y del Tinto, que son la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al Sur del territorio y la Atlántica Andaluza en el resto.

La red de drenaje está compuesta por los arroyos:

- Arroyo de Helechoso
- Arroyo del Rubio
- Arroyo de la Torre
- Arroyo de Buenavista
- Arroyo de El Sequillo
- Arroyo del Huerto del Hambre
- Arroyo de los Majalitos
- Arroyo del Virache
- Arroyo de los Aceituneros
- Arroyo del Sanguino

Artículo 72. Sistema general de infraestructuras técnicas (E).

1. El sistema general de infraestructuras está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y tratamiento de residuos sólidos.

2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: embalse, conducciones y depósitos abastecimiento de agua, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, conducciones de transporte de combustible, y líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica.

3. Se consideran afectos a la calificación de sistema de infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.

4. Forman parte también del sistema general de infraestructuras, los terrenos ocupados por el desarrollo de la línea ferroviaria. Se regularán según lo previsto en la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y el Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004 (en todo aquello que no se oponga a la LSF).

- En general:

- Zona de dominio público: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.

- Solo en caso de suelo urbano o urbanizable:

- Zona de dominio público: 5 metros.
- Zona de protección: 8 metros.

- En el caso de zona urbana:

- Línea límite de edificación: 20 metros.

En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de la que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias (incluidos los reservados para la línea de Alta Velocidad Sevilla-Huelva) son igualmente designados como sistemas generales. Tanto estos, como los márgenes de la línea férrea cuando se lleve a cabo, tendrán las limitaciones impuestas en la normativa mencionada.

Las actuaciones urbanísticas futuras deberán atenerse a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local en materia de ruidos y vibraciones, debiéndose adoptar las

medidas que sean precisas, sin que ello comporte carga alguna para el ferrocarril, y la empresa explotadora del mismo

5. En los terrenos calificados como sistema de infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento.

6. Se incluye en este apartado la zona delimitada como Punto limpio. Es un parque de contenedores destinado a la recogida de muebles, enseres, restos de podas, pequeñas cantidades de escombros, chatarras, neumáticos, y de todos aquellos residuos que, generados en los hogares, se consideran «tóxicos y peligrosos».

Entre estos últimos se cuentan pilas y baterías, fluorescentes, pequeñas cantidades de restos de pintura, decapantes, botes de productos de limpieza, aceite mineral usado, aceite vegetal usado, y en

general todos aquellos cuya separación de los otros residuos es necesaria para prevenir las consecuencias negativas que pueden generar por sí mismos o por la contaminación secundaria de los subproductos del reciclado o compostaje.

CAPÍTULO 4

Sistemas locales

Artículo 73. Sistema local de red viaria y aparcamiento (P).

1. Forman parte de este sistema las calles existentes o previstas por el Plan General o por los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que los desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas.

Artículo 74. Sistema local de jardines y áreas de juego de niños (P).

1. El sistema local de jardines y áreas de juego de niños, está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población de cada una de las barriadas o partes del núcleo urbano, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del Plan como los que prevean con este fin los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos.

Artículo 75. Sistema local de equipamientos (P).

1. El sistema local de equipamientos está integrado por los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en el Plan, como los que califiquen los Planes Parciales y Estudios de Detalle que lo desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.

2. En los terrenos calificados como sistema local de equipamientos educativos sólo se podrán localizar usos docentes.

3. En los terrenos calificados como sistema local de equipamientos deportivos sólo se podrán localizar usos deportivos.

4. En los terrenos calificados como sistema local de otros equipamientos locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos.

LIBRO II

TÍTULO I

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Aplicación, clases y tipos de usos

Artículo 76. Definición.

Son Normas Generales de los usos, aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 77. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el Suelo Urbano y Urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán además en su Título correspondiente, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente.

Artículo 78. Uso principal (P).

Es el uso común o predominante de una zona o sector.

Artículo 79. Uso Global, Uso Pormenorizado. Tipología (E)/(P).

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos y tipos característicos pueden ser:

- Globales: Aquel que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admiten la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios o como usos compatibles (E).

a) Complementarios: Aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

b) Compatibles: Aquellos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Los usos globales son los relacionados a continuación:

1. Residencial:
2. Industrial
3. Terciario
4. Espacios libres
5. Dotacional
6. Servicios infraestructurales y de transporte
7. Agrícola
8. Ganadero
9. Forestal
10. Cinegético.

- Pormenorizado: Es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento (P).

Los Usos Pormenorizados también pueden ser en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación que se desarrollen:

1. Exclusivo: Aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

2. No Exclusivo: Aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Los usos globales y pormenorizados son los relacionados a continuación (E)/(P):

1. Uso Global Residencial

R-1: Unifamiliar aislada.

R-2: Unifamiliar adosada

R-4: Protección Oficial

2. Uso Global Industrial

- Industrial común

3. Uso Global Terciario

- Oficinas

- Comercial

- Hotelero

- Locales de reunión y ocio.

4. Uso Global Espacios Libres

- Espacio libre común.

5. Uso Global Dotacional

- Docente - Asistencial

- Aparcamiento

- Religioso - Cementerio

- Deportivo

- Institucional - Administración Pública

- Socio-Cultural

- Mercado

6. Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte

- Electricidad

- Telecomunicaciones

- Abastecimiento de agua

- Estación de autobuses

- Saneamiento y depuración

- Recogida de RSU

7. Agrícola.

- Regadío

- Secano

- Huertas

- Viveros e invernaderos

- Frutales

8. Ganadero

- Intensivo

- Extensivo

9. Forestal.

10. Cinegético.

Artículo 80. Uso Prohibido (P).

1. Uso Prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son Usos Prohibidos:

a) Los usos que no sean los determinados o los permitidos en la zona de que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponérsles en su implantación el planeamiento.

- c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.
- d) Los no especificados directamente para cada zona.

Artículo 81. Uso Público y Uso Privado (P).

Usos Públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público. Usos Privados, son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 82. Cuadro de Usos (E)/(P).

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de Tipos de Usos que se incluye en este Título.

2. Los usos globales admiten como uso dominante, cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento (E).

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante (P).

CAPÍTULO 2**Disposiciones comunes a todos los usos****Artículo 83. Condiciones de los Usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título será de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetro que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificio existentes, en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 84. Tipos de Ordenación (P).

La ordenación física de las zonas según la forma en que se disponen las edificaciones sobre la parcela y su relación con el espacio vial se regula por los siguientes tipos:

a) Edificación en Línea: corresponde a la edificación entre medianeras a lo largo del frente continuo de un vial y con condiciones de edificación que se regulan básicamente por las dimensiones y forma de la manzana, la profundidad edificable y la altura reguladora máxima según la anchura del vial. Es una tipología utilizada fundamentalmente por vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

b) Edificación aislada: corresponde a la edificación que mantiene generalmente unas distancias al vial y a la propiedad vecina. Viene fijada en base a la forma y dimensiones de las parcelas con condiciones de edificación reguladas básicamente un índice de edificabilidad, una altura máxima, un porcentaje de ocupación máxima de parcela y unas distancias mínimas a los límites de la parcela.

Es una tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente por equipamiento y otros usos no residenciales. Este tipo de ordenación corresponde también a las edificaciones de origen rural, colocadas o soportadas por caminos como resultado del

proceso de colonización del territorio y formadas a partir de un cuerpo principal y de sus sucesivas ampliaciones.

c) Edificación en Hilera: corresponde a la 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 conjunto de proyectos unitarios de cómo mínimo 30 unidades residenciales.

d) Centro histórico: corresponde con una serie de calles consideradas como centro histórico a efectos exclusivamente estéticos y de composición, en los que se quiere mantener una homogeneización entre las edificaciones localizadas en las mismas.

Estas calles son las siguientes:

- Calle Virgen de los Remedios
- Calle San José
- Avda. Andalucía
- Calle Alfonso Moralo
- Calle Nueva
- Calle Iglesia
- Calle De la Torre
- Calle Paraíso
- Calle Carnerete
- Calle Tras Iglesia
- Calle Médico Luis Salazar
- Calle del Hospital
- Calle Cruz
- Calle Larga
- Calle San Sebastián
- Calle Real
- Calle Agricultores
- Calle Matamoros
- Calle Niña
- Calle Tartessos
- Calle Hermanos Infante de Cos
- Calle Empedrada
- Calle Piñón
- Calle San Vicente
- Calle Santa María
- Plaza de España

Artículo 85. Viviendas interiores.

Se permiten viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales, aquellas que tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública o patio de manzana.

El patio de manzana o viario se considerará como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación tendrán como mínimo una superficie de 16 m² y se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 2/3 de la altura de la edificación.

Artículo 86. Parámetros de Ordenación.

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. Superficie de techo edificable: es la máxima superficie cubierta edificable, suma de todas las superficies de las plantas que tengan la consideración de planta baja y planta piso.

Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados y los patios que se cierran. No serán computadas las superficies de porches abiertos ni las de los cuerpos salientes abiertos. Tampoco computarán para el cálculo los sótanos o semisótanos.

2. Índice de edificabilidad bruto: es el límite máximo de edificabilidad expresado en m²t/m²s (metros cuadrados techo edificable por metros cuadrados de suelo) para toda la superficie de cada unidad de zona.

3. Índice de edificabilidad neta: es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo de parcela expresada en m²t/m²s (metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela).

4. Ocupación de la parcela: es la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja y la superficie total de la parcela expresada en %.

No computan a efectos de ocupación, las correspondientes a terrazas o porches que se encuentren abiertos ó solo cerrados en uno de sus lados; computando al 50 % las que tenga mayor proporción de fachada cerrada que abierta.

Artículo 87. Definición de los conceptos (P).

a) Parcela: se entiende por parcela una porción de suelo susceptible de ser edificado.

b) Solar: parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas y se considera apta para ser edificada inmediatamente.

c) Planta baja: planta del edificio a nivel de la rasante del vial, en el sistema de ordenación por alineación de vial y a nivel del terreno en el sistema de ordenación por edificación aislada, con las tolerancias y límites que señalan las Normas.

d) Planta sótano: la situada a nivel inferior a la planta baja, totalmente bajo rasante.

e) Planta semisótano: la situada a nivel inferior a la planta baja, a una cota sobre rasante máxima de 80 cm medidos desde la acera hasta la cara de la solería de la planta baja.

f) Planta piso: toda planta de la edificación que esté a un nivel superior a la planta baja.

g) Cuerpo principal del edificio: es la parte edificada que corresponde al uso predominante de la construcción y define su volumen principal.

h) Construcciones auxiliares: son las construcciones correspondientes a usos complementarios y al servicio del edificio principal, tales como almacenes, garajes, corrales, etc., que puedan formar parte del cuerpo principal o ir como edificaciones independientes.

i) Elementos técnicos de las instalaciones: son aquellas partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común que tienen la condición de elementos técnicos y no suponen posibilidad de aprovechamiento para otros usos.

j) Cuerpos salientes: son los cuerpos ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

k) Elementos salientes: son elementos constructivos no ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

l) Patio de luces: es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a iluminar y ventilar las dependencias del edificio.

m) Pozos de ventilación: es el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de baños y lavabos.

n) Chimeneas de ventilación: son conductos de ventilación para uso exclusivo de baños y lavabos.

Artículo 88. Planta baja (P).

1. En el sistema de ordenación por alineación a vial, la planta baja es aquella cuyo pavimento esté situado entre 0,60 m por encima ó 0,60 m por debajo de la rasante del vial en los puntos de menor y mayor cota, respectivamente, del solar. Si por efecto de la pendiente resultara más de una planta dentro de estos límites, la planta baja será la de

posición inferior. En los casos de parcelas que tengan fachada a dos viales opuestos, se referirá a la cota de planta baja en cada frente.

En el sistema de ordenación de edificación aislada se entiende por planta baja la que tenga el pavimento situado a más ó menos 1 metro de la cota del terreno natural o modificado.

2. La altura libre mínima y máxima de la planta baja serán de 2,60 m y 4,00 m, respectivamente.

3. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

4. En el caso de planta baja de uso no residencial, se podrán realizar entreplantas con una ocupación menor al 50% de la superficie del local, retranqueada a 10 m mínimo de fachada, y dejando una altura libre inferior mayor de 2,20 m.

Artículo 89. Planta sótano ó semisótano (P).

1. Las plantas sótano son las situadas a nivel inferior a la planta baja, y siempre que su techo esté menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

2. La planta semisótano es aquella que tiene el plano de suelo a cota inferior de las rasantes de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a noventa centímetros (0,90) metros de la rasante media de referencia.

3. Las plantas sótano y semisótano no cuentan en el cálculo de la superficie de techo edificable.

4. En los sótanos y semisótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en los usos hotelero o sanitario.

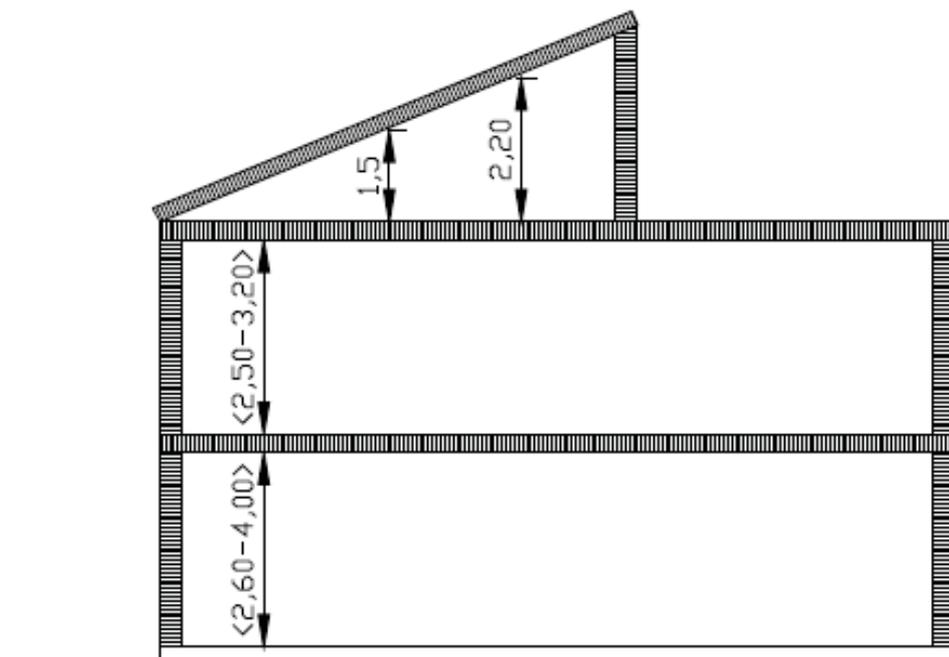
5. La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 m.

Artículo 90. Altura de las plantas piso (P).

1. La altura libre mínima de las plantas piso terminadas será de 2,60 m y la máxima de 3,20m.

2. En el caso de planta bajo-cubierta habitable, la altura libre mínima podrá ser de 1,50 m en los puntos más bajos. Sin embargo, la altura media interior de la planta tendrá que ser como mínimo de 2,20 m.

3. Los usos permitidos bajo cubierta estarán vinculados a los de la planta inmediatamente inferior.



00194229

Artículo 91. Altura máxima de la edificación (P).

Será determinada según las distintas zonas, recogándose en metros y en relación con el número de plantas de cada edificio.

La altura máxima será la correspondiente a la distancia desde el pavimento exterior hasta la cara superior del último forjado.

En edificación de una sola planta, la altura máxima es de 4,00 m.

En edificación de dos plantas, la altura máxima será de 7,50 m.

En edificación de tres plantas, la altura máxima será de 9,50 m.

En viales con pendiente acusada, la altura de la edificación se medirá al centro de fachada si es menor de 12 m. Cuando la fachada sea superior a 12 m, se dividirá en fragmentos de dicha longitud, para tomar el punto de medida en el centro de cada fragmento.

En el caso de parcelas que den a distintas calles que tengan una diferencia de cota entre ellas superior al 15%, se definirá una línea teórica que una estas dos rasantes exteriores. La altura permitida en todas las fachadas podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 m, y a partir de ella, la edificación se deberá escalonar computándose la altura desde la línea teórica antes mencionada. En caso en que 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.

La altura máxima de cumbre con respecto a la cara superior del último forjado será de 3.20 m.

Artículo 92. Elementos técnicos de las instalaciones (P).

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones se tendrán que prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta en todo el edificio. Las dimensiones correspondientes a estos elementos estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 93. Cuerpos salientes (P).

1. Son cuerpos salientes cerrados los miradores y tribunas con cerramientos de todo el perímetro exterior.

Son cuerpos salientes semicerrados los que tengan cerrado alguno de sus lados laterales. Son cuerpos salientes abiertos los que no tiene ningún tipo de cerramiento, y se asimilan al concepto de balcón.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

La superficie en planta de los cuerpos salientes semicerrados computará en un cincuenta por ciento a los efectos de la superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos no se computarán en el cálculo de la superficie de techo edificable.

3. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 m de la rasante de la acera.

4. No se admiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados en calles de anchura inferior a 8 m.

5. No se permiten los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los espacios libres interiores de manzana y, en general, cuando sobrepasen la profundidad señalada en los planos de ordenación para cada zona. Tampoco se autorizaran cuerpos salientes cerrados en aquellas calles o tramos de calle en los cuales la edificación preexistente se caracterice mayoritariamente por la no utilización de estos elementos arquitectónicos.

Artículo 94. Vuelo máximo de los cuerpos salientes (P).

1. El vuelo máximo de los cuerpos salientes se definirá en las Normas correspondientes a cada zona con un máximo de 45 cm y siempre como mínimo deben estar remetidos 20 cm del bordillo del acerado, y estarán situados como mínimo a 3,00 m de la rasante.

2. Los cuerpos salientes tendrán que separarse de las paredes medianeras un mínimo de 50 cm.

3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar como máximo el 50% de la longitud de la fachada, excepto en los casos en que se defina expresamente la ocupación máxima en las Normas de zona. Cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud, y la distancia entre ellos mínima será de 50 cm.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de vuelo.

Artículo 95. Elementos salientes (P).

1. Se admiten los elementos salientes que no excedan en más de 0,15 m del plano de fachada en planta baja siempre y cuando el acerado mida al menos 1 metro. Si dicho acerado es menor de 1 metro, queda prohibido cualquier saliente en planta baja.

Artículo 96. Ventilación e iluminación (P).

a) En los edificios de viviendas los dormitorios y estancias tendrán que recibir ventilación e iluminación mediante patios. Se permite que las escaleras o trasteros puedan tener iluminación y ventilación cenital.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá para dependencias o piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas.

c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse por patios o mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

d) Para la ventilación exclusiva de baños y lavabos se podrán utilizar pozos de ventilación y chimeneas de ventilación.

e) En las obras de adición de nuevas plantas sobre edificios ya construidos serán también de aplicación las normas sobre ventilación e iluminación en las partes nuevas.

Artículo 97. Patios de ventilación.

1. Las dimensiones del patio de ventilación tendrán que permitir inscribir en su interior un círculo de tres metros de diámetro mínimo. Su superficie mínima será de 9 m². En el caso de más de una vivienda, deberá ser mayor de 16 m².

En el caso de que ventile alguna vivienda interior, la dimensión del patio de manzana queda restringida a la distancia mayor de cuatro metros o las 2/3 partes de la altura de la mayor de las fachadas, medidas desde la solería hasta la cara superior de la cornisa.

2. El patio podrá ser mancomunado. A los efectos de estas Normas será indispensable que la mancomunidad de patio entre dos fincas colindantes se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre que permita la ventilación, con una superficie mínima igual a la del patio de ventilación. La separación mínima de la claraboya al perímetro construido del patio debe ser como mínimo de 0,75 m.

4. Se permite cubrir patios en planta baja para uso distinto al residencial.

5. En edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará ese derecho de edificabilidad pero no se permitirá la cubrición de los patios en planta baja.

Artículo 98. Chimeneas de ventilación (P).

1. El uso de estos conductos de ventilación forzada se permitirá siempre que se cumplan los requisitos mínimos de las Normativas en vigor de aplicación a dicha instalación.

2. La altura de estos conductos se sobre elevará como mínimo 60 cm sobre su intersección con el plano horizontal de cubierta, o sobre la limatesa superior más cercana, cumpliendo las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, en su caso.

3. La altura final de los elementos técnicos de las instalaciones podrán exceder de la altura reguladora máxima de cada zona.

4. Los cambios de cubiertas de edificios existentes tendrán que adaptarse y cumplir el código técnico o normativa que le sustituya, a excepción de las edificaciones incluidas en el entorno BIC, que produzcan una afección negativa sobre el bien patrimonial por contaminación visual, degradando sus valores, distorsionándolos o impidiendo la contemplación del mismo.

TÍTULO II

TIPO DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones y definiciones generales

Artículo 99. Conceptos (P).

a) Alineación de vial: es la línea que establece el límite a la edificación siguiendo el recorrido del vial.

b) Línea de fachada: es el tramo de alineación de vial perteneciente a cada parcela.

c) Anchura de vial: es la distancia entre las dos alineaciones de un vial.

d) Altura reguladora máxima: es el límite de altura que pueden alcanzar las edificaciones.

e) Número máximo de plantas: es el número máximo de plantas permitidas dentro del límite de la altura reguladora.

f) Medianera: es la parte lateral límite entre dos edificaciones o parcelas. También puede ser una pared común a dos fincas. En este caso, el eje de la misma constituye el límite entre las dos parcelas.

g) Manzana: superficie de suelo formando un polígono cerrado delimitado por las alineaciones de vialidad colindantes.

h) Espacio libre interior de manzana: es el espacio interior resultante de aplicar las profundidades edificables, en el ámbito de la manzana, que permanecerá libre de edificación o solo edificable en planta baja, cuando sea el caso.

i) Parcela mínima edificable: se considerará la parcela histórica, estando o no edificada y que cumpla la condición de estar incluida en el registro de Catastro vigente. En zonas de nueva creación, la parcela mínima será detallada según cada zona. En ambos casos, se considera como la superficie de terreno mínima en un proceso de urbanización o edificación.

Artículo 100. Altura reguladora (P).

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas se fijan en la normativa de zona correspondiente.

Este criterio no afecta a la altura de los edificios preexistentes que se respeta aunque supere los criterios propios de la zona. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes la nueva creación tendrá que respetar la altura máxima establecida por los planos de ordenación o por la normativa de la zona correspondiente.

Así mismo, la altura máxima establecida se hará efectiva en las nuevas construcciones que se realicen como consecuencia de la demolición y sustitución total o parcial de las existentes.

2. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- a) La formación de pendientes.
 - b) Las cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 4,00 m sobre la altura reguladora.
 - c) Los petos con altura máxima de 1,10 m sobre el pavimento de la azotea.
 - d) Los castilletes para albergar remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, lavaderos, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la altura reguladora, y con una ocupación máxima de hasta el 15% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, con un retranqueo mínimo de 3 m sobre la línea de fachada.
 - e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción, con un retranqueo mínimo de 2 m sobre la línea de fachada.
3. Los edificios dotacionales se excluyen del cumplimiento de dichas regulaciones.

Artículo 101. Tratamiento de medianeras (P).

1. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, profundidades edificables u otras causas puedan aparecer medianeras al descubierto, éstas tendrán que acabarse como una fachada más del edificio, yendo, como mínimo, enfoscadas y pintadas.

Artículo 102. Alineación de fachada (P).

1. Toda edificación tendrá que tener su fachada en la línea del vial correspondiente a su parcela, y especificada en cada zona.
2. Se podrá autorizar viviendas en hilera, no alineadas a vial, sólo si la promoción es superior a 15 unidades residenciales y si no se encuentra incluido en el centro histórico determinado en el artículo 84 de esta normativa.

CAPÍTULO 2

Ordenanzas generales de uso

Artículo 103. Clasificación (E).

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Equipamiento Dotacional
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Agrícola
- Ganadero.
- Forestal
- Cinegético

Artículo 104. 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 las Ordenanzas por separado.

Artículo 105. Categorías de uso residencial (E)/(P).

El uso residencial corresponde al Edificio o parte de él destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal, incluyendo las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares (E).

Podrán ser (P):

- Vivienda Unifamiliar: corresponde a una única unidad familiar, situada en una parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso independiente o exclusivo desde la vía pública.

- Vivienda Bifamiliar: la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas exclusivamente en forma vertical.

- Vivienda Plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes, correspondientes a distintas unidades familiares.

- Residencial comunitario: Comprende aquellos edificios destinados a residencia temporal de personas no comprendidas en el uso hotelero ni en el sanitario-asistencial como serían colonias, albergues, residencias religiosas y otros similares.

Artículo 106. Uso Turístico (camping) (E)/(P).

El uso turístico se recoge en el siguiente artículo como parte del uso terciario.

Artículo 107. Uso Terciario (E)/(P).

Es el uso que corresponde a locales de servicio público, destinados a las categorías siguientes (E):

- Comercio: Locales abiertos al público destinados a compra-venta al por menor o permuta de mercancías, y locales destinados a prestación de servicios privados al público. Este uso no amplía la adscripción de la totalidad de un edificio (P).

- Hostelería: Se incluyen restaurantes, bares, cafeterías y similar (P).

- Turístico: Este es el uso aplicable a edificios destinados a residencia temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartahoteles, moteles, turismo rural y, en general, los del ramo de hostelería (P).

Se denominan edificaciones e instalaciones para uso turístico las contempladas Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, el Decreto 20/02, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, y su modificación, Decreto 20/02, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, y su modificación, Decreto 26/20108, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (E).

- Turismo (camping): Se entiende por establecimiento de camping, caravaning, campamentos o similares, el espacio de terreno debidamente delimitado y dedicado a la convivencia agrupada de personas al aire libre mediante albergues móviles que pueden un máximo de once meses en el mismo espacio de terreno, y que dispongan de las instalaciones y los servicios mínimos que establezca reglamentariamente.

- Instalaciones Socio recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales (P).

- Oficinas: En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas, de carácter público o privado, los de banca, seguros, despachos profesionales. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio (P).

- Uso Almacén: Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio, no incluido en el uso comercial, a los locales de comercio al por mayor y a los almacenes no incluidos ni directamente ligados a la actividad manufacturera (P).

Todas las instalaciones deberán cumplir con la legislación específica aplicable en cada caso.

Artículo 108. Uso Industrial (E)/(P).

Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso embalado, transporte y distribución. Se incluyen también en este uso los almacenes destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores (E).

Se exceptúan almacenes anejos a comercios y oficinas.

Se establecen seis categorías:

1. 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 uso de la zona donde se emplacen (P).

2. Pequeñas industrias compatibles con la vivienda: Talleres de Servicio que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso (P).

3. Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquellas industrias o almacenes que es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos e la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la GICA (Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental), para la protección del medio ambiente(P).

4. Garajes-Aparcamientos vinculados a la vivienda al servicio del usuario, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios dedicado la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos (P).

Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-Aparcamiento: es todo lugar de uso privado, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase vinculados a la vivienda donde se enmarca, incluidos los servicios públicos de transporte, los lugares de de paso o estancia de vehículos, asdi como los depósitos para venta de coches (P).

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase (P).

c) Estaciones de servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustible líquidos: gasolinas, gasoil (P).

5. Industria en general: corresponde a aquellas industrias que, incluidas en la Ley 7/2007 sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental que aún con las medidas correctoras adecuadas, no pueden incorporarse al conjunto urbano (P).

6. Industria Agropecuaria y de extracción: corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características (P):

Localización:

a) En edificios de viviendas.

b) En edificios independientes en zonas residenciales.

c) En zonas completas edificables como industriales.

d) En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable de acuerdo con su normativa.

Condiciones:

a) 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 apartado estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatible (E).

b) 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 (E).

Tolerancia Industrial:

a) 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 instalaciones (E).

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

b) 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 109. Equipamiento Comunitario (E)/(P).

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

El Equipamiento Comunitario se clasifica:

A. Dotacional.

1. Docente.

2. Deportivo.

3. Social.

- Sanitario.

- Cultural.

- Asistencial.

4. Espacios Libres.

- Áreas de juego.

- Jardines.

- Sistema General.

B. Institucional.

C. Servicios Técnicos.

D. Diversos.

1. Religioso.

2. Garajes-Aparcamientos (más de una plaza) es todo lugar de uso público, destinado y adecuado a la estancia de vehículos de cualquier clase, localizados en edificios, exentos o compatibles con otros usos.

Artículo 110. Uso Agrícola (E)/(P).

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

- Uso Agrícola de regadío: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc. (P).

- Uso Agrícolas secano: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de secano, abarcando distintas especies: olivo, vid, etc. (P).

- Uso Agrícola de Huertas: Cultivos en pequeña escala de hortalizas, acompañados a veces de cultivos frutales (P).

- Uso Agrícola de Viveros e Invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio (P).

- Uso Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas. (P).

Artículo 111. Uso Forestal (E).

El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación debe garantizar el mantenimiento y regeneración tanto de los

ecosistemas actuales como de deterioro de elementos naturales y físicos. Los usos serán los previstos en el marco de la ley Forestal.

Artículo 112. Uso Ganadero (E)/(P).

Se entiende por uso ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie (E).

- Uso ganadero intensivo: está relacionado con la explotación del ganado, en relación directa con el medio donde se enclava, con grandes rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es elevada (P).

- Uso ganadero extensivo: se corresponde con la cría y explotación de ganado en relación directa con el medio y aprovecha los recursos por él generados, siendo la relación cabeza-ganado/suelo utilizada muy baja (P).

Artículo 113. Uso Cinegético (E).

Derivado de las actuaciones de caza permitidas sobre las especies que se desarrollan y encuentran en su hábitat.

Artículo 114. Servicios de infraestructuras y Transportes (E).

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

Para el caso de instalación de elementos y equipos de Telecomunicación para telefonía móvil, deberán garantizar la no discriminación entre operadoras y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011 y la Orden ITC/1644/2011.

Artículo 115. 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 apartado de «Edificaciones fuera de Ordenación, Artículo 39. Régimen de las edificaciones».

Artículo 116. Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en la ley 7/2007 sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

Artículo 117. Transformación de usos.

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

1. Edificios de uso Equipamiento Dotacional: 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, entendiéndose por tal, los definidos en el Artículo 75 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

- a) Que la actividad esté incluida en la ley 7/2007 (GICA).
- b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 22 de este capítulo 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.

Artículo 118. Clasificación de usos por su naturaleza.

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.
2. Se consideran usos públicos aquellos prestados o realizados por la Administración o por gestión de los particulares, que se desarrollen en terrenos e instalaciones de propiedad y dominio público.
3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, asociación, agrupación, sociedad, club, etc., relación que se define normalmente por el pago de cuotas o tasas.
4. Se considera uso privado el no colectivo, que se desarrolla en bienes de propiedad particular.
5. En los usos públicos se incluyen también los realizados por la administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento, o cualquier otro título de ocupación.

TÍTULO III**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN****CAPÍTULO 1****Definición y ámbito de aplicación. Finalidad****Artículo 119. Definición y finalidad.**

Condiciones de estética y de composición, son las que se imponen a la edificación con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Su finalidad es la de establecer los aspectos morfológicos, entre ellos los estéticos, de los paramentos o elementos exteriores de los edificios que lindan con vía pública o que sean visibles desde ellas. Igualmente se regulan otros elementos ajenos a los edificios pero que de la misma manera inciden en las vías y espacios públicos.

Artículo 120. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso,

podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas.

CAPÍTULO 2

Elementos constructivos y estéticos

Artículo 121. Materiales de Cubierta (P).

Las edificaciones se podrán cubrir mediante Azotea o Cubierta inclinada, con faldones del 35° máximo de pendiente.

Elementos Permitidos:

- Teja curva o plana, preferentemente colores rojizo o barro, similar al tradicional.
- En cubiertas de Almacenes o Industrias, se permitirá el uso de materiales como fibrocemento, zinc o chapa, siempre que no sean visibles desde cualquier punto de la vía pública.

Elementos Prohibidos:

- Acabados de cubierta con placas o elementos de fibrocemento, zinc o chapa de cualquier material, para edificios residenciales.

- Materiales reflectantes en todos los usos, tanto en cubierta como en azotea.

- Las canalizaciones de desagües no pueden ser vistas, debiéndose hacer la recogida de aguas procedente de lluvia en los sumideros propios de la edificación y trasladarlos mediante bajantes internos a la red de alcantarillado, no pudiéndose lanzar a la vía pública caños de agua mediante gárgolas o similares. En casos aislados y tras la oportuna justificación que siempre tendrá que ser informada por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá aprobar la colocación de canaletas para recogida de aguas que deberán trasladarla, de igual manera, a los bajantes internos del edificio. Dichas canaletas deberán ser pintadas acorde al color de la composición de la fachada y en ningún caso serán de fibrocemento.

- No se permiten la colocación de aparatos de refrigeración u otros en fachadas, debiendo permanecer ocultos mediante rejillas o ubicados en zonas interiores del edificio.

Artículo 122. Fachadas y volumetría (P).

La fachadas y las cubiertas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas de los mismos, incluidos los locales comerciales si los hubiere, por lo que se debe resolver en su totalidad en el Proyecto que se presente para la obtención de la licencia correspondiente, quedando expresamente prohibida la composición incompleta de cualquiera de los elementos de la fachada y/o cubierta.

Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

La composición total de los acabados de fachada y cubierta de los edificios se realizarán de manera que se eviten efectos discordantes con fachadas de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los frentes de solares que presenten cara a las vías públicas del casco urbano tendrán que ser tapiados, de modo que impidan el paso y las vistas desde la calle. Dichas tapias deberán ser de bloques o de ladrillos, en ambos casos pintados en color blanco si su ubicación fuera provisional. En el caso de que el establecimiento del referido cerramiento fuera a tener una duración superior a seis meses sin que se comiencen las obras, tendrá

que ser enfoscado y pintado en color blanco. La altura de la tapia será mínimo de dos metros y no se permitirán en ella colocación de carteles de ningún tipo.

Elementos Permitidos:

- Los acabados de pintura de fachada serán preferentemente en color blanco, excepto en las molduras, zócalos, jambas y cornisas, sobre los que podrán aplicarse colores distintos aunque siempre en tonos clásicos de Andalucía (albero, almagra...) que deberán ser en cualquier caso, aprobados por los Servicios Técnicos Municipales en función de su implantación en el entorno.

- Todos los paramentos exteriores de las edificaciones tendrán que estar revestidos y pintados.

- Se autoriza el uso de ladrillo visto y el macizo fino prensado (plaqueta imitación ladrillo), en su color, no excediendo del cuarenta por ciento de la superficie total de la fachada principal.

- En zócalos y recercados de huecos también se podrá utilizar materiales tradicionales, como aplacado de piedra....

Elementos Prohibidos:

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

- No se puede utilizar el bloque de hormigón visto en cualquiera de sus variantes para edificios de uso residencial, quedando relegado sólo al industrial.

- Aplacados de cerámica o revestimientos cerámicos de cualquier tipo y a cualquier altura. Podrá utilizarse elementos de azulejería sólo como parte de composición y se aplicarán exclusivamente en recercados, tiras ornamentales..., y siempre aprobados de manera previa por los Servicios Técnicos Municipales.

- En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal, no permitiéndose los antepechos opacos en balcones.

- Las jambas, mochetas, molduras o recercados en huecos, no podrán tener un realce sobre el plano de fachada superior a quince centímetros.

- Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con la propia fachada.

Artículo 123. Mantenimiento (P).

Tanto las fachadas como las cubiertas de los edificios tendrán que estar siempre en buen estado de mantenimiento, debiendo ser objetos de rehabilitaciones periódicas en todo lo que afecte a su estética y a su estado de seguridad para viandantes o construcciones con las que linden.

Artículo 124. Instalaciones (P).

Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire en general podrá ubicarse en fachada o cubierta, debiéndose utilizar paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública.

En fachadas exteriores, no podrán ubicarse ninguna instalación de antena para cualquier uso del edificio, debiéndose ubicar en paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública o en cubierta, preferentemente en faldones interiores.

Siempre que sea posible y no exista una imposibilidad técnica o económica o esta sea desproporcionada, no se ubicará ninguna instalación de antena por las fachadas exteriores, priorizándose en paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública o en cubierta, preferentemente en faldones interiores.

Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

Artículo 125. Huecos, carpintería exterior y cerrajería (P).

En general, la proporción de los huecos será siempre en vertical.

Los huecos de fachada para ventanas en el centro histórico serán por lo general alargados y su proporción aproximada de alto-ancho será de 3-2 (se permiten cuadrados

justificando dicha proporción). Deberá respetarse una jerarquización en el tamaño de los huecos, perdiendo importancia a medida que se sitúen a mayor altura. En cualquier caso, para el centro histórico, el ancho máximo de huecos será de 160 centímetros y la separación mínima entre huecos será de 40 centímetros.

En todo el término municipal, la carpintería exterior podrá ser de madera barnizada o pintada, de hierro pintado en colores tradicionales o de aluminio anodizado o lacado en color.

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

Los balcones, rejas y otros elementos de cerrajería serán de hierro, con dibujos sencillos y pintados en colores tradicionales, negros u oscuros.

Artículo 126. Retranqueos (P).

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, respecto a la línea de fachada, a no ser que estén expresamente contemplados en los planos de alineación, tanto en plantas bajas como altas en la tipología de Edificación en línea. En el resto de tipologías, previamente tendrá que ponerse en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación.

Artículo 127. Rótulos y Muestras (P).

Se admiten rótulos en las fachadas de las plantas bajas de los edificios y de manera excepcional, previa justificación, podrán ser autorizados en las plantas altas, pudiéndose emplear materiales metálicos de chapa negra con inscripción perforada, metacrilato cristalizado o madera envejecida, con iluminación trasera si el material es perforado o con iluminación frontal mediante luminarias voladas desde fachada, no pudiendo sobresalir estas más de 30 centímetros desde el plano de la misma, no podrán en ningún caso sobresalir de la línea de acerado. Sus acabados deberán ser en colores no estridentes y siempre en una gama en consonancia con la tipología del caserío. Antes de su colocación éstos deberán ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales tras la presentación del correspondiente diseño. En casos excepcionales y tras la correspondiente justificación del solicitante e informe, igualmente, de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar algunos rótulos que sin ser discordantes con la tipología del entorno, tengan algún elemento, especialmente en lo que se refiere a su color que no se haya recomendado en la presente Ordenanza, pero que constituya históricamente un diseño básico y legalizado de una marca comercial reconocida al menos a nivel provincial.

Las dimensiones del rótulo estarán en consonancia con las medidas de la fachada, no pudiendo tener una altura superior a 90 centímetros y su longitud máxima estará limitada por la distancia a los límites de la propia fachada, que no será inferior a cincuenta centímetros.

Se permiten rótulos en banderolas que no sobresalgan de la acera y cuyo vuelo máximo no será superior a 60 centímetros. La superficie de dicho rótulo no será superior a 0,50 metros cuadrados, permitiéndose un solo rótulo por cada local. Los rótulos de planta baja en su parte inferior tendrán una altura mínima de 3,00 metros, debiendo respetar asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados. En el caso de ser luminosos, se requerirá para su instalación la conformidad de los inquilinos o usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

En los edificios de uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni alteren la composición de la fachada.

Las Muestras son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Su saliente no podrá ser superior a 10 centímetros y su ancho de 90 cm. Su colocación será superior a los dinteles de los huecos sin cubrirlos ni reducir la superficie de iluminación de los locales.

Quedan prohibidos los anuncios en textil u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

Cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz quedará prohibida la colocación de cualquier tipo de rótulos, y en los edificios de sus entornos serán de materiales metálicos de chapa negra con inscripción perforada o madera envejecida, y sin ningún tipo de iluminación. Las dimensiones del rótulo no podrán tener una altura superior a 70 centímetros y su longitud máxima será de 120 centímetros. Su localización solo estará permitida en planta baja.

Antes de su colocación, éstos deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras la presentación del correspondiente diseño.

Quedan expresamente prohibidas las banderolas en todo el entorno BIC.

Artículo 128. Portadas, Escaparates y Vitrinas (P).

En edificios que no sean de uso exclusivo comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior. La decoración de las portadas, no podrá invadir al resto de fachada que sea de otro uso. En caso contrario, se necesitará autorización con el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Los huecos o escaparates tendrán una separación mínima de 60 cm de las fincas contiguas.

Artículo 129. Cableados (P).

En las edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, que no se dispongan de redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido o sobre las cornisas o molduras.

En las nuevas construcciones se deberá de prever conducciones ocultas empotradas para la colocación de los cableados.

En aceras superiores de 90 cms de anchura, se permite la situación de las cajas de contadores de suministro eléctricos con un resalto de hasta seis centímetros, en las aceras de menos de 90 cms, no se permite ningún resalto de dichas instalaciones.

En el caso del entorno BIC o edificaciones con algún tipo de protección, la colocación de los cuadros de instalaciones de las distintas compañías suministradoras en fachada se realizará de forma que queden integradas en su composición mediante elementos que los oculten o mimeticen.

Artículo 130. Toldos (P).

Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto a la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen una altura libre mínima de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, con un máximo de 3 metros, respetando siempre el arbolado existente.

Quedará prohibida la colocación de toldos en el entorno BIC cuando impidan la contemplación del mismo o cuando impliquen una contaminación o distorsión evidente de la imagen del entorno.

Antes de su colocación, éstos deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras la presentación del correspondiente diseño.

Artículo 131. Marquesinas (P).

Son cuerpos fijos adosados a la edificación que avanzan respecto la línea de la edificación para protección de huecos.

Su altura en el punto más bajo no podrá ser inferior a 2,80 metros respecto de la rasante de la acera. El vuelo máximo desde fachada será de 1 metro, respetando el arbolado y luminarias existentes.

Su diseño y colores deberán ser concordante con la tipología del entorno, buscando un conjunto unitario y armónico.

Se deberá solicitar licencia de tipo «obra menor», describiendo en ella todas las características de la marquesina a colocar.

Artículo 132. Elementos de recogida de residuos urbanos (P).

Se prohíbe la colocación de elementos de recogida de residuos urbanos, en las fachadas principales de los inmuebles con algún tipo de catalogación por este Plan General.

En el caso del BIC, quedará prohibida su colocación en todo su perímetro. En el entorno se ubicarán dentro de unas zonas habilitadas al efecto, que se cubrirán con un cerramiento de cañizo o similar. No obstante, antes de su colocación, éstos deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras la presentación del correspondiente diseño y localización.

Artículo 133. Edificaciones dispersas en el suelo no urbanizable (E)/(P).

1. La separación del cerramiento de la finca al eje del camino público al que de frente la fachada será como mínimo de 4 m en caminos secundarios y 5 m en caminos principales (identificados éstos en ordenanzas municipales) (P).

2. La separación de la edificación será como mínimo de 4 m al lindero de la propiedad (P).

3. La altura máxima será 1 planta o 6 mtrs, pudiendo ser ésta mayor exclusivamente en el caso de silos, graneros u otras instalaciones especiales y viviendas, medida a la cara superior del último forjado o a la arista interior del faldón de cubierta (P).

4. Puerta de entrada con anchura mínima 2 m (P).

5. Huecos de luz colocados en la parte superior de la construcción, a una altura mínima de 2 m (P).

6. La parcela mínima edificable será igual o superior a 1.500 m², quedando prohibida cualquier tipo de edificación en parcelas por debajo de esta medida (P).

7. En parcelas superiores a la parcela mínima de cultivo según la legislación agraria, la superficie edificable puede ser en cada caso de (P):

7.1. Cuarto de aperos de labranza:

- En todos sus casos con un máximo de 35 m² y siempre que cumpla la parcela, con la mínima edificable.

7.2. Nave vinculada a la explotación:

- En parcelas iguales o superiores a 2.500 m² e inferiores a 5.000 m² hasta 100 m² construidos.

- En parcelas iguales o superiores a 5.000 m² e inferiores a 10.000 m² hasta 150 m² construidos.

- En parcelas iguales o superiores a 10.000 m², hasta 300 m² construidos.

7.3) Viviendas vinculadas a la explotación:

- En parcelas con una superficie mínima de 5 Ha y un mínimo de superficie destinados a producción de 4 Ha hasta 200 m² construidos.

- La ocupación máxima de todas las instalaciones, incluida la vivienda no superará el 5% de la superficie total de la parcela.
- La altura máxima de la vivienda será de 2 plantas o 7,20 metros.

En todos los casos deberá demostrar que la actividad principal del interesado sea la agraria y posee maquinaria agrícola y aperos de labranza, o forestal, sin poseer ningún otro edificio de aperos en el término municipal, además de lo especificado para cada tipo en sus ordenanzas particulares.

8. Los materiales usados para estas construcciones deben responder a la tipología y acabado de normal utilización en los lugares donde se sitúen y restar en consonancia con el mundo rural (P).

9. Con carácter general, para prevenir los riegos a la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas del término municipal de Villarrasa, la resolución del saneamiento de las aguas residuales en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, deberá llevarse a cabo mediante instalaciones de carácter autónomo, con depuradoras, y según normativa sectorial aplicable sobre dichas instalaciones.

10. Las edificaciones o instalaciones en uso, construidas con o sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, su regularización se realizará de acuerdo con lo previsto en el Decreto ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (E).

Artículo 134. Cerramientos de edificaciones aisladas (P).

Los cierres de fincas solo estarán permitidos los que se justifiquen por la necesidad del normal funcionamiento de la explotación de la finca desde el punto de vista agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. En todo caso deberá cumplir con la normativa sectorial vigente.

Están sometidos a la previa licencia municipal. Los materiales empleados para el cierre deberán estar regulados en los Planes, así como la morfología y tipología, además deberán responder con la legislación sectorial que le afecte.

El cerramiento de las parcelas podrá contener una zona ciega de una altura máxima de 90 cm y una zona diáfana hasta los 2,50 m de reja, celosías o elementos vegetales. Los cerramientos entre parcelas, que no den a vía pública, tendrán las mismas características que los que den a fachada.

TÍTULO IV

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales (P)

Artículo 135. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 136. Eliminación de Barreras Urbanísticas.

Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CAPÍTULO 2**Proyectos y ejecución de obras (P)****Artículo 137. Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización en una unidad de ejecución: definición geométrica y replanteo de la viabilidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos.

Con independencia de los Proyecto de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 138. Documentación de los Proyectos de Urbanización.

La documentación de los Proyectos de Urbanización contendrá:

- Memoria Informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Plano de Situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras.
- Mediciones.
- Cuadro de Precios.
- Presupuesto
- Pliego de Condiciones de las obras y servicios, y en el caso de actuación pública, de condiciones económicas y administrativas.

Artículo 139. Gastos de Urbanización.

En el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una Unidad de Ejecución, se impone a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos definidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su art. 113.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

En el caso de sistema de cooperación, en aplicación al art. 124 de la LOUA, la Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.

b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

Artículo 140. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización.

Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente a un % del presupuesto total de las obras de urbanización proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo. En caso de solo obras de urbanización, el % será del 25% de su valor; y en el caso de obras de urbanización y edificación, el % será del 100 del valor de las obras de urbanización.

La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

1. En metálico
2. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración.
3. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
4. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
5. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Artículo 141. Recepción de las obras de Urbanización.

La recepción corresponde de las obras de urbanización corresponde al municipio, con el levantamiento del acta correspondiente, cuando las obras se encuentren totalmente finalizadas.

Tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicio de construcción se aprecien, debiendo proceder a su reparación, subsanación o sustitución. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPÍTULO 3

La urbanización de los espacios viarios

Artículo 142. Definición de Red Viaria.

Se entenderá por red viaria aquellos que se destinen a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Artículo 143. Características de las Sendas Públicas para peatones.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

1. El ancho mínimo libre de obstáculos para la circulación de peatones en las aceras será de 1,50 m. En calle en las que se prevén concentraciones de peatones por causa comercial u otras, la anchura mínima será de 3 m.

En caso de parcelaciones existentes en las que no sea viable, se admitirán aceras con un ancho mínimo de 1 m y 1,5 m respectivamente.

En el supuesto de que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá a las normas de «Calles de Circulación Compartida».

2. No se dispondrán obstáculos verticales en la superficie destinada a paso de peatones. En el caso de señales de tráfico, se dispondrán a partir de los 2 m de altura.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y otros.

3. Las vías de circulación tendrán una pendiente mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales, y máxima de 8%.

Para salvar desniveles o pendientes, el acerado tendrá un firme pavimento antideslizante, con una pendiente máxima del 8%. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, de podrá disponer escalera con peldaños de huella mínima de 35 cm, con un número máximo de 10 peldaños, con rellanos de anchura mínima de 1,20 m. En caso de un solo escalón de hasta 12 cm, se podrá disponer una rampa de pendiente máxima de 60%.

4 Cuando se dispongan elementos de protección para la invasión de los vehículos, tendrán una altura recomendable de 60 cm y con una separación entre ellos mínima de 150 cm.

Artículo 144. Calles de Circulación Compartida.

Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera en calles con un ancho menor a 4,50 m. Las bandas que se dispongan visualmente para dar la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular, deberán interrumpirse cada 20 m de manera perceptible.

Se dispondrán dispositivos específicos en las zonas donde coexista la circulación vehicular y peatonal, de modo que los vehículos circulen a velocidad moderada.

Si hubiese espacios destinados a áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a circulación.

Artículo 145. Estacionamiento en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito de vehículos o personas, debiendo contar con un espacio mínimo de:

- En circulación de único sentido:
 - a) Aparcamiento en línea, de 2,5 m.
 - b) Aparcamiento en batería, de 5,5 m.
 - c) Aparcamiento en espina, de 4 m.
- En circulación de doble sentido:
 - a) Aparcamiento en línea, de 2,5 m.
 - b) Aparcamiento en batería, de 6 m.
 - c) Aparcamiento en espina, de 5,5 m.

Para personas con Movilidad Reducida, se reservarán una de cada 40 plazas o fracción, situadas próximas a los itinerarios peatonales. Estas plazas tendrán un ancho mínimo de 3,60 m, ó 2,60 m si existe un espacio libre lateral de 1,00 m. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,50 m. En los accesos a las plazas de aparcamiento viario, la acera estará rebajada al nivel de la calzada.

CAPÍTULO 4

La urbanización de los espacios libres

Artículo 146. Jardinería.

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico

competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de la urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Junto con el proyecto se presentará documento público de compromiso por parte del promotor o entidad promotora para el mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones existentes.

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería presentarán la siguiente documentación:

a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos: Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones: Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

Artículo 147. Equipamiento y mobiliario urbano.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes.

Artículo 148. Arbolado.

En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter orientativo, serán de:

- Perímetro mínimo 24 cm, para alineación de vías principales y secundarias.
- Perímetro mínimo 18 cm, para alineación de viales distribuidores.

Los árboles serán preferentemente de sombra, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano, primando las especies autóctonas.

Todos los Proyectos deberán incluir la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

Artículo 149. Urbanización.

La Urbanización se adaptará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

En terrenos de pendiente acusada, se deberá ordenar la zona verde con bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, integradas a través de elementos de articulación como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 150. Servidumbre de Infraestructura.

Las zonas verdes a urbanizar que presenten servidumbres de infraestructuras en su interior, deberán contemplarlas en el Proyecto a efectos de su tratamiento y diseño.

CAPÍTULO 5**Infraestructuras urbanas básicas****Artículo 151. Dimensionado de Redes.**

Las redes de abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas o urbanizables que puedan influir de forma acumulativa en los caudales de evacuación o abastecimiento y distribución.

Las redes de alcantarillado discurrirán por viales de uso público. De forma excepcional, en caso de incumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo discurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 152. Red de abastecimiento de aguas.

Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día, en uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos, de acuerdo con las instrucciones que establezca el Ayuntamiento y la Mancomunidad de Aguas del Condado.

Para garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán de red y elementos accesorios que incluso si fuese necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos suponga. Así mismo, se garantizará su conservación en el caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Se dispondrán Bocas de Incendio como mínimo cada 200 m de viario, y Bocas de Riego en espacios ajardinados que deberán conectarse al sistema de reciclado de las aguas residuales.

El agua de abastecimiento deberá cumplir con las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, y las instrucciones que impongan los organismos competentes.

Artículo 153. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

En los nuevos trazados, la red siempre que haya posibilidad, será separativa. En caso contrario será unitaria.

En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las normas y recomendaciones de la empresa Mancomunidad de Aguas del Condado aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

Si se instalan tuberías de agua potable en su proximidad, se fijará una distancia mínima de 50 cm entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Quedan prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable sectorizado.

Artículo 154. Tendidos aéreos.

Los despliegues aéreos no podrán realizarse en edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública. En proyectos de urbanización de nuevos crecimientos o mejoras en la urbanización existente, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Artículo 155. Instalaciones de Alumbrado Público.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones del nuevo alumbrado de los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán

incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

Las nuevas instalaciones incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Quedan prohibidas las luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

Artículo 156. Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización, contemplando las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano; de acuerdo con las previsiones de la Ley 17/2007, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, para adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/54/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003.

En el suelo urbano y urbanizable, se deberá prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En obras de reurbanización, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. Los Centros de Transformación necesarios, se dispondrán en suelos de equipamiento, y deberán integrarse con ornato en una edificación acorde con la zona a urbanizar.

Artículo 157. Telefonía.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

Artículo 158. Infraestructura de Telecomunicación.

La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil, se realizará sobre la base de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente.

Se elegirá el Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación, para la ejecución de nuevas canalizaciones.

Artículo 159. Recogida de Residuos.

En el Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, disponiendo un contenedor por cada 30 viviendas; y un contenedor de papel-cartón y otro de vidrio por cada 500 habitantes; para el acopio de envases, plásticos y otros residuos se dispondrá un contenedor de 800 litros por cada 100 habitantes.

NORMAS PARTICULARES**TÍTULO I****SUELOS URBANOS****CAPÍTULO 1****Suelos urbanos consolidados****Sección 1.ª Ordenanzas particulares de la Zona 1: Residencial unifamiliar en línea****Artículo 1. Definición y delimitación (P).**

Constituyen esta Zona 1 los espacios de Suelo Urbano incluidos en la trama urbana consolidada y las Viviendas de Protección Pública existentes. Dentro de zona se encuentran las edificaciones que conforman el patrimonio, y la zona delimitada como Bien de Interés Cultural.

Artículo 2. Condiciones de parcela (P).**2.1. Segregación de parcelas.**

Se permite la segregación de parcelas en los siguientes casos:

a) cuando resulten parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) cuando se realice para agregar una parte a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

Las modificaciones efectuadas en el parcelario deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2.2. Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares, además de los casos de:

a) cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

2.3. Parcela mínima edificable.

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

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 6 m

- Superficie: 112 m²

2.4. Parcela máxima.

Sólo para el uso industrial de Categoría 1.ª, Talleres artesanales, la parcela máxima se fija en 250 m².

Artículo 3. Tipo de Ordenación (E)/(P).**3.1. Uso: Residencial (P).****3.2. Usos Pormenorizados permitidos (P):**

-Uso Principal: Residencial en línea, categorías Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar entre medianeras.

-Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional
 - Espacios Libres
- Se permiten los siguientes:
- Terciario
 - Industria Categoría 1.^a y 2.^a
 - Residencial en línea de Categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.
 - Uso Comercial exclusivamente en planta baja.
 - Uso de bar, restaurante o similar.
- 3.3. Usos pormenorizados prohibidos (P):
- Agrícola
 - Servicios de Infraestructura y Transportes
 - Industria, Categoría 3.^a a 6.^a
 - Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas o en hilera retranqueadas.

Artículo 4. Condiciones de Edificación (E)/(P).

4.1. Tipología edificatoria.

Residencial alineada a vial entre medianeras. Se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificación, incluidos Terciarios, Industriales, exceptuando los Equipamientos. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada y las falsas fachadas en la tipología de edificación en línea. En el caso de parcelas en esquinas, se presentará una propuesta de fachada principal y lateral que tendrá que ser aprobada o rechazada por el Ayuntamiento, una vez visto el informe técnico de los servicios urbanísticos.

4.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la parcela. En el caso de que la superficie de parcela sea inferior a 100 m², la edificación la ocupación podrá llegar hasta el 90%.

Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación del 100% en esta planta.

4.3. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales. La edificación se ajustará a la alineación de vial en todo el frente de la parcela, reflejada en la documentación gráfica. Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas.

Estas condiciones son aplicables a todos los usos excepto a los Equipamientos.

4.4. Altura.

La altura del edificio viene regulada por:

PB max: 4.00 m

PB + PA max: 7.50 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Se permite Sótano totalmente enterrado, y Semisótano con una altura máxima desde el nivel de la acera hasta la cota de solería superior de 80 cm.

Sobre esta altura se permitirá un castillete de subida a cubierta o azotea, separado de la fachada al menos 3 m, y altura máxima a cumbrera de 3,50 m y con una superficie máxima del 15 % de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

La altura libre de planta será:

- Vivienda máx: 3.30 m min: 2.60 m

- Garaje máx: 3.30 m min: 2.40 m

- Otros Usos máx: 4.00 m min: 2.60 m

Se exceptúan de las alturas máximas los Edificios Dotacionales.

4.5. Vuelos

Se admiten los elementos salientes que no excedan en más de 0,15 m del plano de fachada en planta baja siempre y cuando el acerado mida al menos 1 metro. Si dicho acerado es menor de 1 metro, queda prohibido cualquier saliente en planta baja.

En planta alta los vuelos de balcones y cornisas podrán llegar hasta los 45 cm, y siempre como mínimo deben estar remetidos 20 cm del bordillo del acerado, y estarán situados como mínimo a 3,00 m de la rasante, con una separación a linderos mínima de 50 cm. Los balcones solo servirán de acceso a un hueco, siendo su longitud máxima de 2,00 m.

4.6. Edificabilidad.

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 1.6 m²/m²
- Vivienda plurifamiliar y otros usos: edificabilidad máxima de 1.6 m²/m²
- En parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima podrá llegar a 1.8 m²/m²
- Bajo rasante se permite Sótano y semisótano, no computando para la edificabilidad.

4.7. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras nuevas de tipo residencial tendrán que prever en el propio edificio una plaza de aparcamiento por cada vivienda, salvo en fachadas inferiores a 6 m, que estarán exentos de dicha previsión.

c) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

d) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

e) Las obras referentes a edificios plurifamiliares en una única parcela histórica, deberán presentar junto con la solicitud de licencias de obras, certificados o informes favorables de las distintas compañías suministradoras, pudiendo ser causa de denegación de licencia en el caso de que sea desfavorable y no aporte una solución justificada y de compromiso de solventar dicha acometida a cargo de la promoción.

f) Los edificios que tengan viviendas interiores que den a patios de manzana, tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

a. En el patio se deberá inscribir una circunferencia de Ø mínimo de H2/3, ó 4 m, siendo H: la altura de la mayor de las fachadas que den al patio contando desde la solería hasta el borde superior de la cornisa.

b. Se deberán cumplir las distancias mínimas para la propagación exterior por huecos en medianeras y fachadas, según el apartado SI: Seguridad en caso de incendio.

4.8. Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 1000 m², el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.

e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.

f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el 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 m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0.90 m²/m²
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0.10 m²/m²
- Edificabilidad Global: 1.00 m²/m²

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.

4.9. Determinaciones carretera provincial HU-4102.

La línea límite de edificación respetará la línea de fachada existente en el tramo de la HU-4102 entre su intersección con la A-472 y la línea férrea Sevilla-Huelva. No se permitirá en este tramo más acceso de los existentes.

En suelo urbano, todos los servicios, tanto de redes generales, como ramales de distribución, deben proyectarse fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Donde no fuera posible por existir edificaciones consolidadas, se ubicará sobre el acerado paralelo a la carretera provincial.

Cualquier actuación en las zonas de protección exigirá autorización de la Diputación de Huelva. Estas zonas alcanzan los 25 metros del borde exterior de la explanación.

Se tendrá que remitir a la Diputación de Huelva, copia de las licencias y autorizaciones que se otorgue en las zonas de protección. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase concedidas en contra de la dispuesto en la Ley 8/2001.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Artículo 5. Condiciones específicas para la zona de delimitación de bien de interés cultural y su entorno. (E)

Parte de las Zonas 1 y 3 se encuentra en el Entorno BIC.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad del Entorno declarado, y vienen a complementar las contenidas en los Capítulos de la Zona 1 y 3.

5.1. Licencias Municipales.

Previa a la concesión de la oportuna licencia de obras, deberá remitirse a la Delegación Provincial de Huelva, Consejería de Cultura, una copia del Proyecto o Memoria, para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Plano de situación general del inmueble
- b) Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubierta y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 14/2007, todo proyecto de demolición de cualquier edificio incluido dentro del Entorno, precisará informe favorable de la Consejería de Cultura.

A partir de la entrada en vigor del presente documento, las licencias municipales de obras dentro del Entorno, se adecuarán a las condiciones establecidas en el presente Plan General, en un documento visado y aceptado por la Consejería de Cultura.

Cualquier obra que se realice en edificios catalogados como BIC, de acuerdo con lo establecido en la Ley 14/2007, precisará la previa autorización de la Consejería de Cultura.

En todo caso la Corporación Municipal podrá, dentro del ámbito de la Cooperación Interadministrativa, elevar consultas a la Consejería de Cultura, en aquellos proyectos que, por su importancia o significación, considere oportuno obtener mayor nivel de opiniones previas a la concesión de licencia municipal de obras.

5.2. Condiciones específicas.

Las Condiciones de Usos, tipología, ocupación y edificabilidad serán las definidas en el presente Capítulo de la Zona 1. Además de ello, se tendrán en cuenta las siguientes Consideraciones Particulares:

Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las siguientes condiciones:

- a) El uso será el de aparcamiento particular.
- b) Las dimensiones de la actuación deberán ser suficientes para resolver un problema de aparcamiento, que exista o se genere con una actuación permitida en la zona.
- c) La actuación se adecuará a las condiciones recogidas en la presente normativa de protección del Entorno BIC. Especialmente se analizará la pérdida de los ritmos en los huecos de las fachadas.
- d) La actuación será informada por la Consejería de Cultura.
- e) En ningún caso se permitirán huecos abiertos a las fachadas como espacios destinados a la espera de los vehículos para su incorporación al tráfico rodado.
- f) Las puertas de los garajes se colocarán de forma obligatoria en el paño de la fachada.

5.3. Composición de las Edificaciones.

Las reformas y adaptaciones de fachadas y plantas de cualquier tipo requerirán presentación de proyecto, redactado por técnico competente, y deberán tener en cuenta la composición con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Se admitirá un zócalo que deberá componer los huecos y molduras de planta baja, cuya altura máxima, será de 1 m. El zócalo de las edificaciones que den a las calles con pendiente inclinada deberá mantenerse horizontales, quebrándose, si es necesario, aprovechando los huecos de la edificación o cualquier otro motivo ornamental.

Las cubiertas serán preferentemente a dos aguas, con un faldón a fachada. En caso de cubiertas planas, el pretil de fachada no será superior a 1,30 m de altura, medidos desde la cara superior del último forjado de la planta superior.

Todas las medianeras o fachadas traseras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, y materiales de revestimiento y color. En el caso de demolición de un edificio o en cualquier otro que motive la aparición de medianera, la propiedad que genere su aparición deberá proceder obligatoriamente a su correcto tratamiento arquitectónico.

La longitud en fachadas de escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales o cocheras en planta baja, no excederá de la mitad de la longitud total de la fachada. En todos los casos los huecos en esta planta se adecuarán en alzado a los existentes en las plantas superiores.

La Composición de la Fachada, en lo relativo a los huecos, respetará los elementos invariantes de la arquitectura tradicional:

- Concordancia de los huecos de la planta baja y superior, al menos en la disposición de los ejes para el casco histórico.

- Disposición de huecos verticales, en una proporción alto/ancho para el casco histórico será:

- De 1/1 o 3/2 para ventanas

- De 2/1 para puertas de accesos o puertas balconeras.

- Establecimiento de elementos de recercados de huecos, sobresalientes del plano de fachada en dimensiones no superiores a los ocho (8) centímetros. En aceras por debajo de los 50 cm de anchura no se permite ningún resalto en la fachada de planta baja.

- Las fachadas deberán tener una proporción en la que predominen los paramentos macizos sobre los huecos, con un máximo del cuarenta (40) % de huecos sobre macizos.

- La separación entre huecos será mínima de cincuenta (50) cm.

- En los proyectos de nueva planta se incluirá obligatoriamente el diseño de la fachada de la planta baja, que deberá construirse al mismo tiempo que el resto del edificio, sin cuyo requisito de finalización, no se otorgará la licencia municipal de primera ocupación, aunque la planta baja no vaya a ser ocupada.

- Los recercados y molduras que se proyecten deberán componerse con los vanos y el conjunto de la fachada, siguiendo los criterios tradicionales de diseño de su entorno. Los recercados y molduras podrán ser de ladrillo aplanillado o del mismo material de revestimiento que la fachada, con colores en la gama de los ocres y tierras.

Las fábricas de albañilería en fachadas podrán ser acabadas en:

- Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros.

- Con ladrillo visto aplanillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas. Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplanillado, piedras naturales u otro material no tradicional.

Carpintería exterior:

Toda la carpintería exterior será de madera, metálica o PVC, para pintar o lacada en color oscuro o en la gama de los marrones y verdes. No se admitirá carpinterías de aluminios en su color o anodizadas.

Se admiten persianas enrollables de cuerda exteriores, preferentemente de lamas de madera, contraventanas de madera que serán de color oscuro, sin que sobresalgan del plano de fachada.

La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, se ajustará a las formas y modelos tradicionales.

La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y terminados en color negro, gris plomo u oscuro. Podrán estar enrasadas a fachadas o con vuelo sobre el plano de fachada, siempre que no superen los OCHO (8 cm) en planta baja y TREINTA Y CINCO (35 cm) en planta alta. En aceras por debajo de los 50 cm de anchura no se permite ningún resalto en la fachada en planta baja.

Altura de edificación:

La altura de edificio viene regulada por:

PB max: 4.00 m

PB + PA max: 7.50 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura se permitirá un castillete de subida a cubierta o azotea, separado de la fachada al menos 3 m, y altura máxima a cumbre de 3 m.

La altura libre de planta será:

- Vivienda máx.: 3.30 m min: 2.60 m

- Garaje máx.: 3.30 m min: 2.40 m

- Otros Usos máx.: 4.00 m min: 2.60 m

Sección 2.ª Ordenanzas particulares de la Zona 2: Industrial

Artículo 6. Definición y delimitación (P).

Constituyen esta Zona 2 los espacios de Suelo Urbano situado en el Polígono Industrial.

Artículo 7. Condiciones de parcela (P).

7.1. Segregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas, siempre que las resultantes sean mayores a la parcela mínima edificable.

7.2. Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas hasta la parcela máxima.

7.3. Parcela mínima edificable.

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

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 10 m.

- Fondo: 20 m.

- Superficie: 200 m²

7.4. Parcela máxima.

La parcela máxima será de 5.000 m².

Artículo 8. Tipo de Ordenación (E)/(P).

8.1. Uso: Industrial (P).

8.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P).

- Uso Principal: Industrial. Categoría de la 1.ª a la 5.ª; art. 110 de las Normas Urbanísticas.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

- Residencial Unifamiliar: una vivienda por cada industria, en edificio exento y de uso exclusivo para el guarda.

- Uso de bar, restaurante o similar.

8.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P).

- Agrícola.

- Residencial.

- Industria, Categoría 6.ª

Artículo 9. Condiciones de Edificación (E)/(P).

9.1. Tipología edificatoria (P).

Condicionada a los parámetros de la ocupación.

9.2.. Ocupación (P).

La edificación podrá ocupar como el 100% de la parcela.

9.3. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos (P).

La edificación estará alineada a fachada principal y linderos laterales, pudiendo retranquearse en el caso de fachadas traseras, con un mínimo de 5 m. Se permite algún tipo de retranqueo tanto en fachada principal como en los linderos laterales cuando exista alguna normativa sectorial que así lo obligue o que por dichas normativas sea materialmente imposible evitar ese retranqueo. Cuando la parcela supere una superficie de 1.500 m² se permite retranqueo en todas sus caras.

Para Edificios Dotacionales, no se establecen limitaciones.

La distancia mínima entre alineaciones de cerramiento de parcelas será de 15 m, correspondiendo 7 metros a calzadas, 2.5 m de aparcamiento a ambos lados y 1.5 m de aceras laterales.

9.4. Altura máxima (P).

Para uso industrial, la altura máxima viene regulada por:

PB 12.00 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara inferior del faldón de cubierta. Se permite la Construcción de Entreplanta en el interior.

Se permite Sótano totalmente enterrado, y Semisótano con una altura máxima desde el nivel de la acera hasta la cota de solería superior de 80 cm.

Para Edificios Dotacionales, no se establecen limitaciones de alturas.

9.5. Edificabilidad (P).

- Todos los Usos: edificabilidad máxima de 1.0 m²/m². Las entreplantas, sótanos y semisótanos no se computan para la edificabilidad.

9.6. Condiciones de las obras permitidas (P).

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

9.7. Condiciones de iluminación y ventilación (P).

La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo podrán ser mecánica, aunque preferentemente será por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga a planta del local.

9.8. Previsión de aparcamientos (P).

a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de local industrial, ubicadas dentro de cada parcela.

b) Dentro de las áreas consolidadas, las industrias que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 100 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.

c) Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas de cada zona residencial.

9.9. Desarrollo de las Normas (P).

En caso de solares de superficie superior a 5,0000 m², el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.

b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasante.

c) Redefinición previa de los sistemas generales.

e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y antiguas preexistentes.

f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el 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 m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0,50 m²/m².

- Edificabilidad de los Equipamientos: 0,05 m²/m².

- Edificabilidad Global: 0,55 m²/m².

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de ocupación de 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.

Sección 3.ª Ordenanzas particulares de la Zona 3: Equipamiento dotacional

Artículo 10. Definición y delimitación (P).

Constituyen esta Zona 3 los espacios de Suelo Urbano destinados a Equipamiento Dotacional, excluyendo los Espacios libres, distribuidos de forma discontinua de la trama urbana. Cuando un Equipamiento, en funcionamiento, cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro equipamiento.

Artículo 11. Condiciones de parcela (P).

11.1. Segregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas, excepto en el caso de que algunas de las resultantes sea inferior a 200 m².

11.2. Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar edificios dotacionales públicos.

11.3. Parcela mínima edificable.

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

11.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

Artículo 12. Tipo de Ordenación (E)/(P).

12.1. Uso: Equipamiento dotacional (P).

12.2. Usos Pormenorizados permitidos (P):

Equipamiento Dotacional, incluyendo los siguientes tipos:

- Dotacional Centros Docentes.

Deportivo.

Social Sanitario.

Asistencial.

Cultural.

- Institucional.

- Servicios Técnicos, Transporte y Comunicaciones.

- Religioso.

- Otros.

Se permite edificación para la guarda de las instalaciones de los Usos principales.

12.3. Usos pormenorizados prohibidos (P).

- Agrícola.

- Industria, Categoría 1.ª a 6.ª

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en línea entre medianeras o en hilera.

- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

Artículo 13. Condiciones de Edificación (E)/(P).

No será de aplicación las condiciones de la Zona en la cual estén ubicados o tenga anexa en la mayor parte de su perímetro, sin embargo, la edificación resultante deberá quedar armónico con su entorno tanto en volumetría como en materiales de revestimiento exteriores.

00194229

Artículo 14. Dotaciones Genéricas.

Dentro del suelo urbano existente, se prevé una superficie dedicada a alojamientos en suelo dotacional. Dichos alojamientos serán destinados a colectivos desfavorecidos y ubicados en C/ Pinta, s/n (antiguos colegios). Se incluye en el plano de ordenación.

Debido a que los índices de equipamientos propuestos en los nuevos sectores tienen carácter de mínimo, no se prevé destinar ninguna superficie para estos alojamientos en los suelos urbanizables.

Sección 4.ª Ordenanzas particulares de la Zona 4: Espacios libres**Artículo 15. Definición y delimitación (P).**

Constituyen esta Zona 4 los espacios de Suelo Urbano destinados a Espacios Libres de dominio y uso público, dispuestas de forma discontinua por la trama urbana.

Artículo 16. Clasificación de Espacios (P).

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m², con diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 m.
- Jardines o Parques: Superficie mayor de 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a los 30 m.

Artículo 17.-Condiciones de Uso (E)/(P).**17.1. Uso (P):**

Espacio Libre de dominio y uso público, incluyendo las tres categorías:

17.2. Usos Pormenorizados permitidos (P):

- Uso Principal:
 - Áreas de Juego.
 - Jardines o Parques.
- Uso Complementario:
 - Equipamientos Dotacionales.
- Terciarios: en las categorías de Hostelería, Turismo, Socio-Recreativas.

17.3. Usos pormenorizados prohibidos (P):

El resto.

Artículo 18. Condiciones de Edificación (P).

Podrá disponerse edificación para usos de Equipamiento y uso Terciario con una ocupación máxima del 10% o 75 m² construido de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies vegetales próximas o 3,5 metros.

Sección 5.ª Ordenanzas particulares de la Zona 5: Terciario**Artículo 19. Definición y clases (P).**

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

El ámbito se extiende a todo el término municipal de Villarrasa.

Las clases pueden ser:

- a) Oficinas.
- b) Comercial.
- c) Hotelero.
- d) Locales de reunión y ocio.

Artículo 20. Condiciones del uso de Oficinas (P).

Son los edificios a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y urbanizable contemplado en el presente Plan General, salvo que expresamente se declare su uso prohibido.

Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales y asimilables.

b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos.

Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

a) Bajos de oficinas.

b) Locales de oficinas.

c) Edificios de oficinas.

20.1. Condiciones Generales de las Oficinas.

Todos los locales de oficinas deberán cumplir los siguientes apartados:

a) En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima, en los casos en que se localicen en semisótanos será de 2,50 metros. No se admiten oficinas en sótanos.

c) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo;

- Por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo.

- En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

- Se podrán instalar Aseos comunes, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma de Edificación en vigor.

e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

Condiciones de iluminación y ventilación:

a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas podrá ser mecánica, aunque preferentemente sea por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.

b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

Previsión de aparcamientos:

a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de la oficina.

f) Dentro de las áreas consolidadas, las oficinas que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 150 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.

g) Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas de cada zona residencial.

Condiciones de edificación:

Le será de aplicación todas las determinaciones de la Zona en la cual estén ubicados o tenga anexa la mayor parte de su perímetro. Respecto a sus fachadas, deberán cumplir con el apartado de condiciones estéticas de las Normas Urbanísticas. Cualquier otra modificación deberá contar previamente al inicio de las obras, con informe favorable de los servicios técnicos.

20.2. Locales y Bajos de Oficinas.

Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En caso de superficie superior se estará a las condiciones generales de la presente sección.

El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

20.3. Edificios de Oficinas.

Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, tiene este Uso.

Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,20 m, y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.

Artículo 21. Condiciones del Uso Comercial (P).

Se denomina Comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

21.1. Clases de Usos Comerciales.

1. Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

a) Bajos y locales comerciales.

00194229

b) Edificios comerciales.

c) Grandes Superficies y Centros Comerciales.

2. Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

3. Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.000 m².

4. Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.000 m².

21.2. Condiciones Generales de los Comercios.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano será de 2,50 m. Queda prohibido establecer un comercio en la planta sótano.

Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un inodoro y un lavabo; cada 200 m² más se dispondrá de un nuevo retrete y lavabo. A partir de 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

Los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m² tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, en el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial:

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctas oportunas.

La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 50 m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares.

Aquellos locales comerciales, que se sitúen en edificios cuya parcela sea inferior a los 150 m² y dentro de las áreas consolidadas, no deberán realizar reserva de aparcamiento. Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.000 m², deberán reservar una plaza por cada 100 m² construidos.

21.3. Bajos y Locales Comerciales.

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

00194229

El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales, con la limitación de que no se desarrollen por encima de la planta segunda del mismo (pb+2).

b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

21.4. Edificios Comerciales.

Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.000 m².

Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

21.5. Gran superficie comercial o Centro comercial.

A los efectos de este Plan se considerará como Centro Comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.000 m².

Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones.

Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500 m² de superficie de venta o ampliaciones de las ya existentes, deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el apartado siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la licencia de instalación. En caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realicen las obras.

No podrá iniciarse actuación urbanística alguna en el ámbito del término municipal de una gran superficie y centro comercial ni ampliación, cuya superficie de venta en los términos indicados en el artículo anterior sea superior a los 5.000 m².

Su tramitación deberá llevar un estudio de la saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

Durante el período de información pública de la actividad se dará audiencia al expediente y se oirá a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

Terminado el período de información pública, el expediente, junto con los informes requeridos y elaborados exprofeso, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia. Pasados dos meses, si no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los período de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo. El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia. Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas estas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

Artículo 22. Condiciones del Uso Hotelero (P).

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones (residencias de estudiantes). Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

22.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

22.2. Clases.

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

Se distinguen los desarrollados en la Legislación correspondientes de Establecimientos Hoteleros.

22.3. Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros.

Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.

Las reservas mínimas de aparcamientos dentro de las propias parcelas o edificaciones destinadas al alojamiento hotelero serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas 1 plaza por cada 2 habitaciones.
- Instalaciones de 4 estrellas 1 plaza por cada 2 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas 1 plaza por cada 4 habitaciones.
- Instalaciones de 2 o menos estrellas 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Cuando además del uso de alojamiento dichas edificaciones cuenten con locales para otros usos externos tales como locales de reunión y espectáculos, actividades socioculturales, comerciales, etc., a las reservas anteriores se les sumarán las plazas correspondientes a dichos locales y usos.

Artículo 23. Condiciones del uso de locales de reunión y ocio (P).

Locales de reunión y ocio, son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

23.1. Clases.

Se incluyen dentro de estos conceptos:

- a) Salones recreativos y de juegos.
- b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades sólo podrán instalarse en parcela exclusiva.
- d) Locales destinados a restauración.

23.2. Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio.

Los Salones recreativos, de Juegos y Locales de Espectáculos, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

- a) 1 plaza por cada 50 m², en locales de reunión y ocio.
- b) 1 plaza por cada 15 localidades.

Sección 6.ª Ordenanzas particulares de la Zona 6: Suelo urbano consolidado «La Gazapa»**Artículo 24. Definición y delimitación (P).**

Constituyen esta Zona 6 los espacios de Suelo Urbano incluidos en Modificaciones Puntuales de las anteriores NNSS y tramitados como Unidad de Actuación, que mantienen alguna peculiaridad respecto al resto de la trama urbana.

Artículo 25. Unidades de Ejecución.**25.1. UA-1 «La Gazapa». Condiciones específicas.**

- Superficie aproximada de 28.000 m².
- Número máximo de viviendas 98 viviendas, correspondiendo a 1 vivienda exclusivamente por parcela.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea, a excepción de la manzana sur con un máximo de tres viviendas tipo aislada o pareada, con retranqueo a linderos no menor a 5 m.
- Edificabilidad máxima Residencial: 1,17 m²/m² bruta, y 1,8 m²/m² neta.
- Objetivo: Consolidación y Ordenación de las áreas para adaptarlas a la realidad circundante.
- Figura de planeamiento desarrollado: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
- Sistema de Gestión desarrollado: promoción privada.
- Sistema de Actuación desarrollado: el de Compensación.
- Dotaciones:
 - 2.702 m² de Espacios Libres.
 - 49 plazas de aparcamiento en la vía pública.

CAPÍTULO II**Suelo urbano no consolidado****Sección 1.ª Sectores de Suelo Urbano no Consolidado****Artículo 26. Definición (E)/(P).**

El Suelo Urbano No Consolidado comprende aquellas áreas que carecen de urbanización consolidada, bien por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos o no tengan la proporciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o bien por necesitar mejoras o rehabilitación de las mismas.

Artículo 27. Clasificación.

Las actuaciones urbanísticas en estos suelos son:

- Ejecuciones sistemáticas en Unidades de Ejecución a desarrollar por Planes Parciales de Ordenación:

Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación.

- Ejecuciones asistemáticas sin unidad de ejecución: Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata normalmente de ordenación de las calles existentes o de obtención de suelos para fines públicos.

Artículo 28. Unidades de Ejecución (E).

Son aquellas Áreas que requieren la ordenación mediante un Plan Parcial de Ordenación 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 cumplirán con las Dotaciones y Cesiones según Ley y el planeamiento vigente. Serán de cesión obligatoria y gratuita los Viales urbanizados totalmente, los Espacios verdes equipados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad, Saneamiento y Ciclo del Agua perteneciente en la Urbanización. También serán de cesión obligatoria los terrenos destinados a Dotaciones.

Artículo 29. Relación de los sectores de SUNC (E)/(P) (según fichas).**29.1. Suelo Urbano No Consolidado 1 (SUNC-1).**

Comprende el área delimitada entre el suelo urbanizable no sectorizado 1 y el noroeste del suelo urbano consolidado.

- Superficie aproximada de 5.869 m².
- Densidad máxima de viviendas: 41 viv/ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Edificabilidad: 0,50 m²/m² bruta.
- Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.
- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento.
- Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 586,94 m².

- Equipamientos: 352,16 m².
- No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.
- Plazos: Primer cuatrienio.

El desarrollo de este suelo estará también vinculado a lo dispuesto en la legislación sobre policía sanitaria mortuoria.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

29.2. Suelo Urbano No Consolidado 2 (SUNC-2).

Comprende el área delimitada entre suelo urbano consolidado y la vía férrea.

- Superficie aproximada de 9.369 m².
- Densidad máxima de viviendas: 16 viv/ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

- Edificabilidad: 0,20 m²/m² bruta.
- Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.
- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada)
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento
- Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 936,94 m².
 - Equipamientos: 224,87 m².
 - No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.
 - Se tendrá que cumplir en todo momento lo especificado en la ley 38/2015 y el R.D. 2387/2004 en cuanto a la distancia de no edificación por encontrarse este SUNC dentro de la zona de acción de dicha línea límite.
- Plazos: Primer cuatrienio.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

29.3. Suelo Urbano No Consolidado 3 (SUNC-3).

Comprende el área delimitada entre suelo urbano consolidado y la vía férrea.

- Superficie aproximada de 7.269 m².
- Densidad máxima de viviendas: 17 viv/ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

- Edificabilidad: 0,20 m²/m² bruta.
- Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.
- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento.
- Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 726,98 m².
 - Equipamientos: 174,47 m².
 - No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.
 - Se tendrá que cumplir en todo momento lo especificado en la ley 38/2015 y el R.D. 2387/2004 en cuanto a la distancia de no edificación por encontrarse este SUNC dentro de la zona de acción de dicha línea límite
- Plazos: Primer cuatrienio.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

29.4. Suelo Urbano No Consolidado 4 (SUNC-4).

Comprende el área situada al sureste del suelo urbano consolidado, siendo de carácter terciario.

- Superficie aproximada de 5.730 m².
- Densidad máxima de viviendas: 0 viv/Ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 5:
- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 5:
- Edificabilidad: 0,12 m²/m² bruta.
- Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.
- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento.
- Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 0%.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 573,02 m².
 - Equipamientos: 229,21 m².
 - No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales
- Plazos: Primer cuatrienio.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

29.5. Suelo Urbano No Consolidado AT (SUNC-AT).

Este sector de Suelo Urbano No Consolidado comprende un área delimitada como Unidad de Ejecución en las NNSS anteriores a este planeamiento, que no se han llegado a desarrollar.

- Superficie aproximada de 5.512 m².
- Densidad máxima de viviendas: 40 viv/Ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Edificabilidad máxima Residencial: 0,77 m²/m² bruta.
- Objetivo: Consolidación y Ordenación de las áreas, consiguiendo una conexión variada entre las Calles Matamoros y Pinta.
- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 763,96 m².
 - Equipamientos: 509,31 m².
 - No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales
- Plazos: Primer cuatrienio.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

Sección 2.ª Suelo Urbano no Consolidado (ARI) Área de Reforma Interior

Artículo 30. Definición (P).

A tal efecto las actuaciones integradas de reforma interior (supuesto regulado en el art. 45.2.B.a.2 de la LOUA) se corresponden con actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes que presentan signos de obsolescencia. Tienen por objeto el suelo anteriormente clasificado como urbano y consolidado por la edificación

en los que se propone una reforma importante de la ordenación anterior con la voluntad de revitalizar la zona, incorporando otros usos urbanos y mejorando las dotaciones públicas del entorno. De forma excepcional, se conceptualiza también como área de reforma interior a terrenos que contaban en el Plan anterior con una clasificación distinta, pero en los que se presenta una realidad con alto nivel de consolidación de la edificación que el planeamiento asume, al tiempo que cuenta con una urbanización primaria, aunque insuficiente, que precisa ser completada o mejorada, así como prever un nivel mínimo de dotaciones.

Artículo 31. Delimitación de nuevas Áreas de Reforma Interior (P).

Se delimita la superficie coincidente con las de las NN.SS., clasificadas en su día como Zona de Industria Agropecuaria (no ejecutada).

31.1. SUNC ARI Ronda Norte.

- Superficie aproximada de 2.498 m².
- Densidad máxima de viviendas: 64 viv/ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Edificabilidad: 0,6405 m²/m² bruta.
- Objetivo: transformación y mejora de la urbanización.
- Figura de planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento.
- Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 100%.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 288,00 m².
 - Equipamientos: exención art. 17 LOUA.

Se incluye en este suelo una superficie de 280,70 m² como Sistema General de Espacios Libres.

- Plazos: Segundo cuatrienio.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

31.2. SUNC ARI Ronda Norte 2.

- Superficie aproximada de 18.136 m²
- Densidad máxima de viviendas: 64 viv/ha.
- Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.
- Edificabilidad: 0,6405 m²/m² bruta.
- Objetivo: transformación y mejora de la urbanización.
- Figura de planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.
- Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).
- Cesiones: 10% del Ayuntamiento.
- Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.
- Dotaciones:
 - Espacios Libres: 2.090,90 m².
 - Equipamientos: 1.393,93 m².
 - No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales
- Plazos: Segundo cuatrienio.

Cuando se proceda a la ordenación del sector, se tendrá que dar continuidad al vial que proviene de la modificación puntual Ronda Norte, de tal forma que dicho vial no se convierta en una calle sin salida.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

Artículo 32. Condiciones de parcela en Áreas de Reforma Interior ARI Ronda Norte 2.

32.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

32.2. Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, sin limitación

32.3. Parcela mínima edificable.

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

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 6 m.

- Fondo: 8 m.

- Superficie: 112 m².

32.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

32.5. Actuaciones permitidas.

Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.

TÍTULO II

SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 33. Definición (E).

Son los Suelos Urbanizables propuestos por este Planeamiento, para la previsión del crecimiento de según el Plano de Ordenación.

Su régimen urbanístico será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley7/2002 de 17 de diciembre): Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en estas normas.

Artículo 34. División en Sectores (E).

El Suelo Sectorizado se ha dividido en cuatro Sectores. Cada uno de ellos constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se

establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 35. Condiciones para la redacción de cada Plan Parcial (P).

35.1. Plazos, Fijación e incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable serán los que permitan por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, según se detallan en los art. 34 y 48 de las Normas Urbanísticas.

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

- De oficio iniciar Expediente de Modificación del PGOU 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, el Ayuntamiento podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

35.2. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste.

35.3. Costes de Urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 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 en el Plan Parcial.

35.4. Condiciones de Ordenación y de las Infraestructuras.

En los Planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios Principales y algunos Equipamientos y Espacios Libres vinculantes. El resto de las parcelas se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en la redacción del Plan Parcial. El resto de viarios se considera sólo de forma orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial, siendo de orientación las definidas en los planos de Infraestructuras de este Planeamiento.

Artículo 36. Sectores definidos (E)/(P) (según fichas).

36.1. Suelo Urbanizable Sectorizado–Residencial1 =SUS-R1.

Superficie aproximada de 26.100 m².

Los terrenos incluidos constituyen un área de reparto de cargas y beneficios junto con el SUS-R2.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

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 la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener el Viario, Dotaciones y Espacios Libres que aparezcan como vinculantes en los Planos de Ordenación del Planeamiento.

Objetivo: cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Condiciones de uso: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Condiciones de edificación: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Aprovechamientos y Edificabilidad:

Aprovechamiento medio 0,370000.

Edificabilidad bruta del sector 0,40 m²/m²s.

Densidad máxima de viviendas: 32 viv/ha.

Condiciones de Infraestructuras:

Viario secundario, anchos mínimos de calzada de 6 m, con una zona de aparcamiento lateral de 2,5 m y aceras de 1,50 m.

Viario principal, anchos mínimos de calzada de 6 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5 m y aceras de 1,50 m.

Viario peatonal, ancho mínimo de 6 m.

La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la administración competente.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector o 18m² por cada 100 m² de techo edificable.Equipamiento, mínimo 12 m² por cada 100 m² de sueloAparcamiento público, 1,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización en funcionamiento.

Plazos de ejecución: Desarrollo de figuras de planeamiento en los 4 primeros años

Desarrollo de ejecución durante los siguientes 4 años, desde el periodo anterior.

36.4. Suelo Urbanizable Sectorizado-Industrial2 = SUS-I2.

Superficie aproximada de 601.841,38 m².

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial, o varios Planes Parciales justificando la secuencia y fases entre ellos. Posteriormente se desarrollan todos los Proyectos de Urbanización que se estimen debidamente justificados en forma y tiempo.

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 la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener como Vinculantes:

- El trazado de un Viario de servicios paralelo a la Carretera Rociana-Villarrasa.
- Igualmente deberán seguirse las indicaciones establecidas en el estudio florístico para la localización de los Espacios Libres locales. El sector localizará los Sistemas Locales de Espacios Libres obligatoriamente tal y como se recoge en los planos de ordenación, para salvaguardar las especies protegidas encontradas en el sector, tal y como nos indica el estudio florístico realizado en octubre de 2018.

Sistema de Actuación: Compensación

Titularidad: Privada

Iniciativa: Privada

Objetivo: Ordenar los terrenos de este ámbito para la creación de una plataforma logística en el que se ubiquen servicios especializados y equipamientos de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural; en cumplimiento del aporte de estrategias de ordenación territorial según se recoge en los art. 29,32 y 51 de El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006).

Condiciones de uso:

- Uso Global: Industrial/Terciario

Usos Pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Industrial/Terciario

- Usos Complementarios:
 - Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional
 - Espacios Libres
 - Se permiten los siguientes:
 - Terciario.
 - Residencial Unifamiliar: una vivienda por cada industria, en edificio exento y de uso exclusivo para el guarda.
 - Uso de bar, restaurante o similar.
 - Usos pormenorizados prohibidos:
 - Agrícola
 - Residencial
- Condiciones de edificación:
 - La tipología edificatoria será aislada y adosada cumpliendo el resto de las condiciones reguladas según punto 4 del Capítulo 2 de Zona 2: Industrial
 - La ordenación atenderá a criterios de adecuación paisajística
 - La ordenación se adecuará todo lo posible a la topografía existente del terreno.
 - La red viaria principal y de distribución debe conseguir el máximo confort del tránsito de vehículos y peatones.
 - La ubicación del sistema de espacios libres deberá conseguir una vertebración del polígono en las relaciones interiores y en la relación con el exterior.
 - No se permiten traseras de construcciones a los viales principales.
- Aprovechamientos y Edificabilidad:
 - Edificabilidad máxima bruta del sector 0,52 m²/m²s.
 - Aprovechamiento medio: 0,459367.
- Condiciones de Infraestructuras:
 - Viario, anchos mínimos de calzada de 7 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,50 m y aceras de 2,00 m.
 - Viario peatonal, ancho mínimo de 6 m.
 - Las redes de abastecimiento de agua necesarias correrán a cargo del Sector desde el punto de entronque hasta las acometidas de las parcelas resultantes, según indicaciones de la entidad gestora. La red quedará totalmente ejecutada sin cargas que se deriven para el Ayuntamiento.
 - La red de electricidad se ejecutará según indicaciones de la compañía suministradora Sevillana Endesa, y a cargo del Sector, sin implicar cargas al Ayuntamiento.
 - La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios de la Administración competente.
 - Las infraestructuras de Telecomunicaciones necesarias se ejecutarán a cargo del sector y según legislaciones sectoriales y reglamentos existentes. Su ejecución se entregará totalmente finalizada, sin suponer cargas al Ayuntamiento.
 - La línea límite de edificación de la carretera HU-4102, se situará a una distancia de 25 metros, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la calzada. Se deberá elaborar un estudio para su presentación y aprobación por la Diputación de la delimitación de tramos afectados, en el que se incluya el detalle de la línea límite de edificación, línea de acerado cuando corresponda, línea de servidumbre legal, línea de dominio público adyacente y arista exterior de la explanación. Todos los servicios, tanto de redes generales como los ramales de distribución, deberán proyectarse fuera de la zona de servidumbre legal de la carretera. Las líneas eléctricas aéreas se ubicarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación, en todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. En cuanto a los accesos y vía de servicio, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma 3.1-IC Trazado y en la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las

vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, en lo que se oponga a la Norma 3.1-IC Trazado.

- Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que afecten a la HU-4102 deberán ser presentados en la Diputación Provincial para su informe correspondiente. Cualquier actuación en las zonas de protección, exigirá la autorización de dicha Administración. Además se remitirá copia de las licencias y autorizaciones que se otorgue en dichas zonas, siendo nulas de pleno derecho las concedidas en contra de lo dispuesto en contra de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.

Dotaciones mínimas: Según legislación: Dotaciones entre el 14 y 20% de la superficie del sector; siendo los Espacios Libres del 10% mínimo; y según Convenio Urbanístico.

36.5. Suelo Urbanizable Sectorizado Agropecuario SUS-AG.

Superficie aproximada de 20.660 m²

Los terrenos incluidos constituyen un área de reparto de cargas y beneficios junto con el SUS-11.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

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 la superficie.

Objetivo: Ordenar los terrenos de su ámbito para la formación de un núcleo compacto, y evitar las molestias a los crecimientos urbanos.

Condiciones de uso: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria.

Condiciones de parcela:

- La parcela tendrá un mínimo de 100 m² y un máximo de 250 m².
- Ancho mínimo en fachada de 7 m.

Condiciones de edificación:

- La Ocupación será como máximo del 90% de la parcela.
- No se permiten plantas bajo rasantes.
- Se podrá edificar toda la profundidad de la parcela.
- No se permite retranqueo en ninguno de los laterales.
- La altura será de una única planta, con altura máxima de 6 m, medida desde el nivel de acera hasta la cara inferior del faldón de cubierta. Se permite la Construcción de Entreplanta en el interior.

Aprovechamiento medio 0,372702.

Edificabilidad bruta: 0,64 m²t/m²s.

Condiciones de Infraestructuras:

- Viario, anchos mínimos de calzada de 6 m, con zonas de aparcamientos en los dos laterales de 2,5 m y aceras de 1,50 m.
- Viario peatonal, ancho mínimo de 6 m.
- La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en un trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Administración competente.

Dotaciones mínimas:

- Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector.
- Equipamientos, el 4% de la superficie del sector.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización en funcionamiento.

Se tendrá que realizar con anterioridad a su desarrollo un estudio de la demanda energética y de redistribución de los gastos.

CAPÍTULO 2**Suelo Urbanizable No Sectorizado.****Artículo 37. Definición (E).**

Son los Suelos Urbanizables No Sectorizados propuestos por este Planeamiento, para la previsión del crecimiento de a largo plazo, según el Plano de Ordenación.

Su régimen urbanístico será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre):

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en estas normas.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de las normas urbanísticas.

Artículo 38. División en Sectores (E).

El Suelo No Sectorizado se ha dividido en cuatro Sectores. Cada uno de ellos constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan de Sectorización con usos globales e intensidades diferenciados.

38.1. Suelo Urbanizable No Sectorizado 1 = SUNS-1

Superficie aproximada de 28.702 m².

Objetivo: conformar la zona cercana al Cementerio para evitar la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen una situación difícil de regularizar mientras dure el periodo de afección según legislación.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Usos incompatibles:

- Industrial.
- Agropecuario.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.

- La superficie mínima de los sectores será de 10.000 m².

- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización de la totalidad de los Suelos Urbanizables Sectorizados Residenciales propuestos en este Plan General, teniendo en cuenta además, que el inicio del desarrollo del sector irá vinculado a lo dispuesto en el decreto 95/2001 de 3 de abril, que aprueba el reglamento de policía sanitaria mortuoria.

- El sistema de gestión será el de compensación.

- La sectorización irá vinculada, además de lo establecido en el artículo 45 del POT, a la viabilidad del mismo.

- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y conectando con el viario que desemboca en los SSGG espacios libres propuestos.

- Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.

- No se tiene previsto incluir ni adscribir SS.GG.

38.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado 2 = SUNS-2

Superficie aproximada de 14.680 m².

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y conformación del borde urbano en la zona norte.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Usos incompatibles:

- Industrial.

- Agropecuario.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.

- La superficie mínima de los sectores será de 7.000 m².

- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-1.

- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y potenciando el valor de los espacios verdes bien ubicados.

- El sistema de gestión será el de compensación.

- La sectorización irá vinculada, además de lo establecido en el artículo 45 del POTA, a la viabilidad del mismo.

- Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.

- No se tiene previsto incluir ni adscribir SSGG.

38.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado 3 = SUNS-3.

Superficie aproximada de 14.621 m².

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y conformación del borde urbano en la zona norte.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Usos no compatibles:

- Industrial.

- Agropecuario.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.

00194229

TÍTULO III**SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1****Disposiciones generales****Artículo 39. Definición del Suelo No Urbanizable (E).**

Este Plan establece la definición de suelo no urbanizable (SNU), basado en el artículo 46 de la LOUA, como los terrenos perteneciente al término municipal de Villarrasa por sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, cultural, científico o histórico, o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitarles del proceso urbanizador, a fin de preservar sus características agrarias, pecuaria, forestal, cinegética o análogas de acuerdo con su riqueza productiva.

Además, por tener valores:

1. Ser dominio público natural o estar sujeto a limitaciones o servidumbres públicas.
2. Estar sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la prevención de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
3. Ser precedero de algún régimen especial de protección por sus valores territorial, natural, ambiental, paisajístico, cultural, científico o histórico, dentro de ese término municipal no contemplado por la legislación sectorial.
4. Ser objeto de prevención y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o por ordenación de usos, en los Planes de Ordenación del Territorio.
5. Ser necesario su prevención por su carácter natural o rural, de acuerdo con sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, actuales o futuros.
6. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, constituyendo los hábitats rurales vinculados a actividades agropecuarias (actividades agrícolas y/o ganaderas productivas de materiales para la venta).
7. Ser necesaria su preservación por ser el asentamiento de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos.
8. Preservar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
9. Por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Artículo 40. Clases de Suelo No Urbanizable (E).

En los Planos OT 0, OT 1, OT 2, OT 3 y OT 4 se pueden reconocer las diferentes categorías de suelo no urbanizable establecidas (art. 46 LOUA), para el término municipal de Villarrasa.

De acuerdo con los valores y condiciones establecidas en el artículo anterior, para el término municipal de Villarrasa se distinguen las categorías de suelo reconocidas en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio, Clasificación del suelo y categorías. Usos globales. Sistemas Generales (Planos OT 0, OT1, OT 2, OT 3 y OT 4) las siguientes:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (Planos OT 0, OT1, OT 2, OT 3 y OT 4):

- a) En materia Ambiental.
 - Paisaje Protegido del Río Tinto, con 9,95 ha.
 - Vías pecuarias.

- b) En materia de aguas.
 - Cauce.
 - Dominio Público Hidráulico.
 - Servidumbre.
 - Zona inundable (período de 500 años).
 - c) En materia de patrimonio cultural.
 - Castillo de Valpajoso BIC.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (Planos OT 1, OT 2, OT 3, OT 4 y OT 5).
- A) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación Territorial.
 - Lugar de Importancia Comunitaria Corredor ecológico del Río Tinto, con 154,25 ha.
 - B) Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Urbanística.
 - Vía Férrea. Con 1,65 has.
 - Yacimientos Arqueológicos: La Alquería, La Mesa de las Ánimas y Las Capellanías, con 16 ha en total.
 - Edificaciones Singulares.
 - Riesgos naturales, principalmente, causados por la erosión e inundaciones.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: suelo no urbanizable común sin protección.
- Contorno Paisajístico del Río Tinto, con 568,85 has de terreno.
 - Zona de Reserva Dehesa Espino, con 42, 67 ha.

Artículo 41. Régimen del suelo no urbanizable (E).

1. Se establecen los actos que pueden realizarse en el suelo no urbanizable que no esté adscrito a la categoría de especial protección.

A. Todas las obras e instalaciones precisas para el normal desarrollo de las actividades precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a lo que es efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, y que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Que no estén prohibidas expresamente por este Plan, Planes Territoriales y Planes Especiales.

Actos precisos para el normal desarrollo de las actividades precisas para la utilización y explotación de la finca:

Normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En esta categoría de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en este Plan (artículo 52.1.A LOUA).

Estos actos están sujetos a licencia municipal de obra, sin el trámite del Proyecto de Actuación

B. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos. Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

C. Actuaciones de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, estos actos están sujetos a licencia municipal de obra.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones, e instalaciones previstas y permitidas por el POT, este PGOU o Plan Especial, además deben ser compatibles con el régimen de protección a que esté sometido por los Planes indicados, están sujeto al trámite de aprobación para su autorización de acuerdo con lo regulado anteriormente.

En este Plan se establecerán los usos permitidos y prohibidos, así como las condiciones de implantación.

3. En el suelo no urbanizable donde se deban implantarse o por donde deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables y con uso limitado en el tiempo, que se deberán cesar y desmontar cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Se deberá garantizar la demolición y restauración de los terrenos afectados por estas actuaciones cuando cese su uso por necesidad municipal y/o nacional.

4. Las condiciones que se establezcan en los Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural

Diseminado, adoptando las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizando el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 42. Prestación compensatoria y garantía por el uso del SNU.

Cuando la ordenación urbanística otorgue la potestad de llevar a cabo en el SNU actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria (cría de animales para su venta), forestal o análoga, el promotor podrá materializar estos actos en las condiciones establecidas en el PGOU, mediante la aprobación previa del Plan Especial o Proyecto de Actuación y la obtención de la licencia correspondiente.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. El promotor deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe de la inversión para cubrir los gastos que pueden derivar de incumplimientos e infracciones, así como los resultados, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, cuando se abandonen las instalaciones.

El promotor, con objeto de la compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del SNU, por la implantación de los actos indicado en el párrafo anterior, deberá devengar, con ocasión del otorgamiento de la licencia, al Ayuntamiento la Prestación Compensatoria, por la cuantía del diez por ciento, de la inversión a realiza excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Artículo 43. Parcelaciones y segregaciones.

Se consideran parcelaciones urbanística: en terrenos que tengan el Régimen de SNU, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

También se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o

asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisa de licencia urbanística o, en su caso, declaración de su innecesidad.

En ningún caso, se permitirán la realización de parcelación o segregación urbanística en SNU, y siempre que se produzca además una de las condiciones objetivas para la formación de núcleo de población, establecidos en este Plan.

Artículo 44. Concepto de núcleo de población. Condiciones objetivas para la formación (E).

Constituirá un núcleo de población el conjunto de edificaciones, instalaciones e infraestructuras que generen relaciones de residencia, servicios o equipamientos, que se asienten en un territorio determinado, con dependencia entre ellas.

Son condiciones objetivas, de carácter general, las que dan lugar a la formación de núcleo de población cuando se cumpla algunos de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

1. Segregación y/o parcelación urbanística, entendida como la división de terrenos en dos o más lotes si en ellas concurren las circunstancias del artículo 44.

2. Cambios de usos agrícola, forestal, ganadero o minero por otros usos, salvo en los casos de actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas, edificaciones e instalaciones de interés público permitidas por este Plan.

3. Cuando existan más de dos parcelas que compartan acceso rodado (aunque no esté asfaltado), servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad de red, (compañía), agua potable, y alcantarillado.

4. Aunque no se realice edificación, la dotación al SNU de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a usos propios de ese tipo de suelo.

5. La ejecución de obras de urbanización como las instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado, estaciones depuradoras, siempre que no sean para uso agrario o actuaciones puntuales de interés público.

6. La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificaciones comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc, destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean estos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de interés público, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

7. El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

8. Con carácter general si la situación de una edificación se encuentra a una distancia inferior a mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población, salvo las especificadas en las condiciones particulares. Se exceptúa de esta edificación las actuaciones de servicio, dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas declaradas de interés público, siempre que se justifique su emplazamiento en este tipo SNU.

Artículo 45. Medidas para impedir la formación de núcleo de población (E).

1. La Administración Municipal está obligada a impedir que dentro de su término municipal se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de núcleo de población.

2. Los Notarios y Registradores no podrán escriturar ni inscribir actos, edificaciones e instalaciones que vayan en contra de lo dispuesto en este Plan. Para ello, se deberán remitir a las Notarías y Registros información de la aprobación del Plan, advirtiéndole su cumplimiento.

3. Los promotores que realizaren dentro del SNU actos que diesen lugar a la formación de núcleo de población serán sancionados en los términos que marca el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Serán medidas para impedir la formación de núcleo de población, además las que respeten las condiciones objetivas que dan lugar a su formación, el cumplimiento de las condiciones de aislamiento de edificación y cumplimiento de las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación.

Artículo 46. Limitaciones del suelo no urbanizable (E).

1. No se podrán realizar otras construcciones, edificaciones o instalaciones en el SNU, que las destinadas al uso y explotación de los terrenos donde se implanten, siempre, relacionadas con los usos agrícolas, forestal, ganadero, cinegético o análogo, que guarden relación con la naturaleza y el destino de la finca.

2. Las actuaciones localizadas en el SNU por lo que respecta a viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos, así como las actuaciones declarables de Interés Público deben ser necesariamente excepcionales.

3. Excepcionalmente y con las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas de interés público, que deban de emplazarse en el medio rural, siempre que no exista suelo urbano o urbanizable con posibilidad la implantación de la actuación. Así como se permitirán viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación, siempre que no dé lugar a la formación núcleo de población.

4. En ningún caso se permitirán parcelaciones o segregaciones en el SNU, salvo en las condiciones que establece la legislación agrícola o forestal.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se emplacen en el SNU, con carácter general, no podrán formar núcleo de población, debiendo cumplir con las condiciones objetivas indicadas en el artículo 46.

Además, deberán cumplir con todas y cada una de las normas reguladas en legislación específica o sectorial aplicables en el suelo donde se implanten.

6. Las actuaciones localizadas en el SNU, que puedan estar afectadas por riesgos naturales (superficies inundables, zonas afectadas por desprendimientos, corrimientos, degradación del suelo, favorecimiento de la erosión, etc.) no serán autorizables.

Artículo 47. Garantía para asegurar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno.

Las actuaciones como actos de segregación, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, que sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza del SNU, se deberán controlar por el Plan, de forma que se garantice la restauración ambiental y paisajística de los propios terrenos donde se ubiquen y de su entorno inmediato.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos, indicados en el párrafo anterior, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización.

Artículo 48. Contenido mínimo del documento del Plan Especial o Proyecto de Actuación (P).

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en los que los que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

1. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal
2. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o transcendencia territorial supramunicipal.

3. Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbana.

4. En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a 50 ha.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un proyecto de actuación.

El contenido del Plan Especial o Proyecto de Actuación estará constituido por las siguientes determinaciones:

A. Identificación del promotor:

- Persona física, fotocopia compulsada del DNI:

- Persona jurídica, copia autenticada del documento de constitución de la sociedad, CIF, DNI del representante y acreditación documental de dicha representación:

- Cuando se trate de vivienda unifamiliar debe completarse:

1. Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995, de 4 de julio.

Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta declaración en la documentación relacionada con su explotación, certificados de renta y otros similares.

2. Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

3. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificado del Registro de la Propiedad.

4. Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Certificado de Empadronamiento.

B. Descripción de los terrenos y de la propuesta:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados. Memoria descriptiva y planos de situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referido a los siguientes aspectos:

- Localización en el término municipal.

- Situación respecto del núcleo de población más cercano.

- Edificaciones situadas en un entorno de 1 km y uso de las mismas.

- Viarios y accesos existentes.

- Linderos de los terrenos.

- Topografía de los terrenos y del entorno próximo.

- Elementos significativos del paisaje.

- La memoria contendrá una descripción de los distintos aspectos citados, incorporando documentación fotográfica. La cartografía base será al menos el mapa 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía. (ICA).

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos:

- Memoria descriptiva que define los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo

- Las edificaciones que puedan existir en los terrenos

- Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de la actuación, certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de superficie y cultivo.

c) Características socioeconómicas de la actividad:

- Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que, al menos, se señalen los siguientes aspectos: uso principal, descripción de la actividad y los procesos complementarios

- Recursos Materiales, económicos y humanos para el desarrollo de la misma

- Repercusión económica y de empleo de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la

actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia:

- Memoria descriptiva y planos a escala 1:1.000, extraído como mínimo del 1:10.000 del ICA, de los terrenos vinculados a la actuación en el que se reflejen los siguientes aspectos:

- Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos.
- La topografía existente y tras la actuación.
- El emplazamiento de las edificaciones propuestas dentro de la parcela, con acotación a los linderos de la propiedad.
- Acometida de las infraestructuras que, en su caso, se propongan en el interior y/o exterior a los terrenos, distinguiendo si son existentes o propuestas.
- Tratamiento de la vegetación u otros elementos naturales en su caso.
- Memoria descriptiva y planos o croquis, a escala adecuada, que definan las características básicas (volumen, edificabilidad, superficie ocupada, altura, etc.) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación.

e) Plazo de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso de las fases en que se divida la ejecución. Memoria, y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

f) En el caso de vivienda unifamiliar debe completarse con los siguientes requisitos:

1. Relacionados con la naturaleza y características de los terrenos y las características de la edificación:

- Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal o ganadero, y estar destinados a alguno de estos usos justificar el mantenimiento del mismo.

- La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos debe justificarse mediante el certificado de la administración competente en las materias agraria, forestal o ganadero (Consejería de Agricultura, Cámara Agraria, Catastro de rústicas, etc). El mantenimiento del uso se justificará en el Proyecto de Actuación, mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico competente.

- La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

- Los terrenos deben tener una superficie de dimensiones suficientes que justifique el desarrollo de la actividad agrícola, forestal o ganadera y la necesidad de una vivienda vinculada a ese destino. Por lo tanto, en ningún caso puede tratarse de la parcela mínima que señala la normativa agraria, dado que ésta es a los únicos efectos de explotación. Tampoco se trataría de las dimensiones de explotaciones de carácter habitual, dado que éstas no precisarían la existencia de una vivienda vinculada para su normal explotación.

- La edificación debe tener una superficie edificada máxima y ajustada al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

- Se justificará que la localización de la edificación en la finca no dificultará su correcta explotación.

C. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública e interés social de su objeto, justificación de la utilidad pública o el interés social propuesta: 1. Por venir derivada de legislación o normativa sectorial, 2 por su consideración así en el planeamiento territorial o urbanístico, por razón de oportunidad concreta, etc.

b) Viabilidad económica financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos legitimadora de la actividad. Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económicamente o empresarialmente.

- Análisis de la evolución económica de la actividad.

- Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanística territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

- Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

- Descripción, mediante memoria y planos y otra documentación gráfica de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría del suelo; usos previstos, admisibles y prohibidos; condiciones de superficie de parcela; características e intensidad, u otra definición de la edificación que pueda realizarse, separación de linderos; distancias a los núcleos urbanos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura, et.).

- Justificación del cumplimiento de las determinaciones anteriores.

e) Compatibilidad con las determinaciones sectoriales. Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad

f) No inducción a la formación de nuevos asentamientos. Memoria justificativa sobre la no inducción de nuevos asentamientos teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el planeamiento urbanístico de aplicación y, en cuanto a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, entendiéndose como tales los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable (art. 52.6.a LOUA). En este sentido, debe tenerse especial atención, entre otros, a la segregación de terrenos; a la apertura o

realización de nuevos viales; a la situación y distancia de la edificación respecto de otras existentes en el entorno o núcleo urbano y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

D. Obligaciones (asumidas por el promotor de la actividad):

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Estos deberes se establecen en el artículo 51.1.A de la Ley LOUA. En resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.

b) Pago de las prestaciones compensatorias en suelo no urbanizable y constitución de la garantía, en su caso.

- En el momento de la solicitud de la autorización debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria y de la constitución de la garantía. El abono de la prestación o la constitución de la garantía se producirá tras la concesión de la licencia municipal de obra que se la actuación administrativa que habilita el inicio de la ejecución.

- La cuantía de la prestación compensatoria es de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, gestionándose por el Municipio. La Ley prevé la posibilidad de que éstos, mediante ordenanzas, pueda establecer cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación de la actividad. En caso de que no se haya aprobado ordenanza municipal que regule el asunto deberá tener la tramitación prevista en la legislación de régimen local, lo que conlleva información pública; asimismo, la regulación estará justificada y atenderá, al menos, a los tipos de actividad y a las condiciones de

implantación de ésta. El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo. Los actos que realicen las administraciones públicas, en el ejercicio de sus competencias y no en otras actividades, están exentas de este abono.

- El propietario deberá asimismo, asegurar la prestación de la garantía por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión que requiera la materialización de la actuación, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultados, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

c) Solicitud de la licencia urbanística municipal en plazo.

- La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala, como novedad, un plazo de caducidad de la autorización de actuación de utilidad pública en suelo no urbanizable. Se concreta en que debe solicitarse la licencia de obra en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la obtención de licencia previa.

E. Otras determinaciones (que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos).

- Este apartado incluye aspectos de distinta índole dependiendo del tipo de actividad y de las características de los terrenos donde se proponga la actuación. Al menos hay que considerar las determinaciones de la legislación sectorial al respecto.

- Debe tenerse en cuenta que la Ley establece que cuando la actuación tenga la condición, además, de actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el art. 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/94, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio que prevé la implantación de la actuación de interés público en suelo no urbanizable, deberá especificarse las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el art. 31 de la citada ley. Todo ello a los efectos de la emisión del preceptivo informe prevenido en el art. 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.

- Además deberán contener los informes realizados por técnicos competentes en las materias correspondientes (económico, financiero, agrícola, forestal, cinegético, turístico, etc.) con objeto de justificar el contenido del documento.

CAPÍTULO II

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (sectorial)

Artículo 49. Determinaciones Generales (E).

En los planos de clasificación del suelo no urbanizable OT 0, 1, 2, 3 y 4 se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de Legislación Ambiental, Vías Pecuarias, y Legislación Forestal. Las afecciones al dominio público y zonas de servidumbre de Aguas, Zona inundable y Vías de Comunicación, que afectan al término municipal de Villarrasa.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido y que se describen en los artículos de este Plan, son los únicos que se puede llevar a cabo, deben ser compatible con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación sectorial. Están sometidos a su aprobación y, en su caso, a licencia municipal, dependiendo de que se trate de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, a viviendas unifamiliares

aisladas vinculadas a la explotación de la finca o a Actuaciones de Interés Público, teniéndose que regular necesariamente en este Plan, estos dos últimos supuestos, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En este Suelo encontramos:

Sección I. Derivadas de la protección ambiental

Artículo 50. Paisaje protegido del Tinto (E).

Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de julio).

Decreto 558/2004, de 14 de diciembre, por el que se declara el paisaje Protegido del Río Tinto.

Dichas normativas otorgan a este espacio el siguiente régimen de protección:

Paisaje Protegido de Río Tinto: superficie en el término 9,95 Has.

Artículo 50 bis. Corredor Ecológico del Río Tinto (E).

Corredor Ecológico del Río Tinto, con una superficie de 154,25 ha, abarcando los terrenos adyacentes a la orilla del Tinto en todo su recorrido y de los Arroyos Giraldo y Baya, en concordancia con lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional sentencia 2560/2019, de 13 de noviembre, en relación a los espacios de la Red Natura 2000.

Artículo 51. Montes de Dominio Público (E).

Según el art. 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, se definen como:

«A los efectos de la presente Ley, los montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.»

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la presente Ley y en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

b) Los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar.

c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

La normativa de afección es:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003.

- Ley 52/1968, de 27 de julio, de Montes.

- Ley 2/92, Forestal de Andalucía, de 15 de junio.

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Los usos así como las condiciones de implantación, serán los permitidos y regulados por la legislación específica.

El Plan General asumirá las determinaciones del Plan Local de Emergencia por incendios forestales, vigente en el momento actual y los sucesivos que puedan sobrevenir con motivo de su revisión periódica.

La planificación de desarrollo deberá igualmente incorporar las determinaciones de dichos Planes Locales.

Artículo 52. Vías Pecuarias (E).

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable OT 0, 1, 2, 3 y 4 se puede reconocer todas las vías pecuarias que afectan al término municipal de Villarrasa, y propuestas como SNUPEP por legislación específica.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido y que se describen en este artículo, son los únicos que se puede llevar a cabo y deben ser compatible con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación .

Las Vías Pecuarias del término están sometidas con carácter general a las condiciones de protección y las limitaciones de uso de la siguiente planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los usos así como las condiciones de implantación, serán los permitidos y regulados por la legislación específica.

Las vías pecuarias dentro de éste término municipal son:

a. Cordel de Portugal.

Anchura legal: 37,61 m.

Dirección: NO-SE desde Niebla atravesando el casco urbano.

Longitud aproximada dentro del término: 7.331,21 m.

Situación actual: deslindada desde el límite del casco urbano hasta Niebla (6.654 m). Resolución de 9 de mayo de 2001. Fecha publicación en BOJA de 28.6.2001. Parte del recorrido de esta vía discurre por suelo clasificado como urbano desde junio del año 1993. El Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo único, disposición adicional primera, dispone:

- Los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafección con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y el presente Reglamento, quedando exceptuada del régimen previsto en la Sección 2.ª del Capítulo IV, Título I, de dicho régimen.

b. Cordel de la Carretera de Sevilla a Huelva.

Anchura legal: 37,61 m.

Dirección: O-E. Coincide con la A-472 a su paso por el núcleo urbano.

Longitud aproximada dentro del término: 5.660,54 m.

Situación actual: deslindada en el tramo que va desde el límite de término de Villarrasa con Niebla, hasta el kilómetro 55,3 de la carretera A-472, con una longitud deslindada de 2.594,68 metros y una anchura de 37,50 metros. Resolución de 12 de julio de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Cordel de la Carretera de Sevilla a Huelva». BOJA núm. 151, de 3.8.2010.

Parte de su recorrido discurre por suelo clasificado como urbano en las vigentes normas subsidiarias.

c. Colada del Abrevadero y del Camino de las Capellanías.

Anchura legal: de 6 a 10 m.

Dirección: NO-SE. Cercana al límite oeste del término. Parte transcurre por el municipio de Niebla.

Longitud aproximada dentro del término: 2.000 m.

Situación actual: No deslindada.

- d. Colada del Padrón del Molino de Viento.
Anchura legal: 15 m.
Dirección: O-E. Al norte del casco urbano.
Longitud aproximada dentro del término: 6.333,43 m.
Situación actual: no deslindada.
- e. Colada del Alcornocal y Cañamales.
Anchura legal: de 5 a 12 m.
Dirección: NO-SE. En el límite Oeste. Parte transcurre por el municipio de Niebla.
Longitud aproximada dentro del término: 1.304,49 m.
Situación actual: no deslindada.
- f. Colada del Camino de Bollullos.
Anchura legal: de 10 a 12 m.
Dirección: NO-SE. Al sur del término municipal.
Longitud aproximada dentro del término: 4.567,45 m.
Situación actual: no deslindada.
- g. Vereda del Camino del Pino y Las Erillas.
Anchura legal: hasta 20 m.
Dirección: N-S. Parte del casco urbano. Paralela a la HU-4.102.
Longitud aproximada dentro del término: 4.719,30 m.
Situación actual: no deslindada.
- h. Vereda de la Cañada del Bonal.
Anchura legal: 20,89 m
Dirección: NO-SE hasta llegar al límite del término con Bollullos en el que la dirección cambia a NE-SO. Parte del sur del casco urbano.
Longitud aproximada dentro del término: 5.498,40 m.
Situación actual: deslindada en todo el término. Resolución de 15 de diciembre de 2000, publicado en BOJA de 6.2.2001 y Resolución de 20 de diciembre de 2001 con la misma fecha de publicación.
- i. La Colada.
Anchura legal: 12 m.
Dirección: O-E. Al sur de la antigua línea férrea.
Longitud aproximada dentro del término: 6.305,08 m.
Situación actual: no deslindada.
- j. Colada del Padrón de Palos.
Anchura legal: 15 m.
Dirección: O-E. Al sur del término, entre la actual línea de tren y la autovía.
Longitud aproximada dentro del término: 4.740,07 m.
Situación actual: no deslindada.
- k. Descansadero El Puntal.
Superficie aproximada: 4.000 m².
Localización: en la intersección de la Vereda del Camino del Pino y Las Erillas y la Colada del Padrón de Palos.
Situación actual: no deslindado.

Sección II. Derivadas del dominio público hidráulico y zona de servidumbre

Artículo 53. Determinaciones Generales (E).

En los planos de clasificación del suelo no urbanizable OT, se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de las afecciones al dominio público y zonas de servidumbre de Aguas y afecciones que afectan al término municipal de Villarrasa. Las zonas de Dominio Público Hidráulico y de Servidumbre se encuentran dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. La zona de

Policía y las zonas inundables al no tener el carácter de suelo especialmente protegido, se encuentran ubicados dentro del Suelo No Urbanizable Natural o Rural con una serie de medidas cautelares dadas en este artículo.

Las Normativas de aplicación son:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003 de 23 de mayo).

- Ley 9/2010 de 30 de Julio de Aguas de Andalucía.

- Plan Hidrológico del Guadalquivir (RD 1664/1988, de 24 de julio)

- Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2005, de 5 de julio del 2005)

- Plan Hidrológico del Guadiana (RD 1664/1998, de 24 de julio)

La Ley del Estado establece el dominio público hidráulico en su art. 2, como:

«constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.»

Determinaciones.

En la zona de Dominio Público se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

En la zona de servidumbre solo se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, no pudiendo por tanto prever construcciones. En esta zona tampoco se permitirá viales rodados.

En la zona de policía, todas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como 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, necesitarán autorización previa de la Administración Hidráulica.

En los cauces de dominio público hidráulico encauzados o soterrados bajos viales que discurran por suelo urbano consolidado, deberá dejarse libre al menos la zona correspondiente al Dominio Público Hidráulico, delimitándose, caso de no disponer de deslinde, en base a las dimensiones del encauzamiento o de la canalización ejecutada, ajustándose la zona de servidumbre al límite de la alineación de las fachadas ya existentes.

Las construcciones que sustituyan a las existentes y afecten a la zona de servidumbre, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce.

En los cauces se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados y marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos, pudiendo utilizarse estos últimos cuando se requiera para la defensa del suelo urbano consolidado frente a riesgos de inundaciones.

Estará permitido el acondicionamiento y limpieza de los cauces, siempre asegurando un tratamiento respetuoso al mismo, a sus riberas y márgenes, y a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no se vea alterado.

Para el desarrollo de los diferentes sectores contemplados en este Plan General, para los planeamientos de desarrollo, proyectos de urbanización, proyectos de actuación y licencias que no requieren desarrollos posteriores, que afecten a cauces, a sus zonas de protección o a las zonas inundables será necesaria la realización de un estudio hidráulico hidrológico de los cauces a los que se afecte en el que se determine las zonas inundables y la máxima crecida ordinaria.

Para los suelos no clasificados como urbano consolidados, se deberá tener en cuenta las siguientes prescripciones:

a) En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

b) Las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute por los ciudadanos del medio ambiente hídrico.

c) Las propuestas de cualquier planeamiento urbanístico deberán situarse fuera de las zonas inundables.

d) Las zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- i. Que no disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- ii. Que no incrementen la superficie inundable.
- iii. Que no produzcan afección a terceros.
- iv. Que no agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- v. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- vi. Que no degraden la vegetación de la ribera existente.
- vii. Que permitan una integración del cauce en la trama urbana, de tal forma que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- viii. Que las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Para los suelos clasificados como urbano consolidado se deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones:

a) Se establecerán los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa. Estas infraestructuras de defensa no podrán afectar a terceros.

b) Las medidas de defensa que se prevean para evitar la afección por zonas inundables en las construcciones ya existentes en suelo urbano consolidado, deberán ser informadas favorablemente por la Administración Hidráulica previamente a su ejecución.

Áreas Inundables.

Estas zonas están reguladas por los artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en Aguas Superficiales. Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (art. 122 al 125 del Rgt.).

Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Rgt.º).

En las zonas inundables no definidas, se delimita una banda de protección cautelar, de zona inundable, de 100 m a cada lado, medidos horizontalmente a partir del límite del cauce, en la que sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos y será reajustado con el correspondiente Estudio de Inundabilidad.

Aguas Subterráneas.

Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a los 7.000 m³/año, o realizar comunicación para volúmenes inferiores (art. 184 al 188 del Rgt.º y del 84 al 88 del mismo).

Depuración de Vertidos.

Se deberá obtener autorización precisa del Organismo de la Cuenca para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

Embalses y su entorno.

Se deberá obtener autorización previa o informe favorable del Organismo de la Cuenca para efectuar actuaciones compatibles con el Uso y Explotación del Embalse (art. 96 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, art. 50 al 77 del Rgt.º y art. 58 del Plan Hidrológico).

Los cauces incluidos en el término municipal son: Arroyo de la Cárcava, La Cañada Paloma, Arroyo del Cortijo, Arroyo de los Cristos, Arroyo de Bayas, Arroyo de la Bujona, Arroyo del Sapo, Arroyo las Capellanías, Arroyo del Arzobispo, Río Tinto, Arroyo de los Alamillos, Arroyo de la Molina, Arroyo del Sapo, Arroyo de la Canal, Arroyo del Rubio, Arroyo del Helecho, Arroyo de San Vicente, Arroyo Giraldo, Cañada del Caballar, Arroyo de la Torre, Arroyo Helechoso, Cañada del Cebollar, Arroyo de El Sequillo, Arroyo del Virache, Arroyo del Huerto de el Hambre, Arroyo de los Majalitos, Cañada de la Morita, Arroyo de Buenavista, Arroyo de Sanguino, Arroyo de El Sequillo, Arroyo de Sanguino, Arroyo de Buenavista, Arroyo de los Aceiteros, Arroyo de Clarina.

Los acuíferos que recorren el término son: Acuífero 26 y 27 de Almonte.

Sección III. Derivadas del dominio patrimonio cultural

Artículo 54. Determinaciones Generales (E).

En los planos de clasificación del suelo no urbanizable OT, se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial.

En virtud de la disposición adicional tercera de la Ley de Patrimonio de Andalucía (LPHA), se determina su inscripción en el Catálogo General de patrimonio Histórico Andaluz, declarados conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Español, siéndoles de aplicación lo previsto en la vigente LPHA.

La disposición adicional cuarta de la LPHA determina para los Monumentos declarados histórico-artístico conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la LPHE y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que no tengan declarado un entorno de protección individualizado, el siguiente entorno de protección:

- Cincuenta metros en suelo urbano.

- Doscientos metros en suelo urbanizable y No urbanizable.
- Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/07, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz. (LPHA).
- Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Decreto del Ministerio de Educación Nacional sobre Protección de los Castillos Españoles de 22 de abril de 1949.
- En el término municipal se encuentran los siguientes hitos afectados por esta legislación:
 - Castillo del Valpajoso. BIC.

CAPÍTULO III

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

Artículo 55. Determinaciones Generales (E).

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable OT 0, 1, 2, 3 y 4 se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta los Lugares de Interés Comunitario (LIC), que afecta al término municipal de Villarrasa, El Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Edificaciones Singulares en el t.m. de Villarrasa.

En este tipo de suelo se incluyen también los delimitados por el propio planeamiento, que en virtud de sus características naturales, ambientales, territoriales o culturales, son susceptibles de proteger.

Se pueden reconocer las tipologías que a continuación se describen por:

Sección I. Derivados de los planes de ordenación del territorio

Artículo 56. Determinaciones Generales (E).

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA, es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Por una parte está el POTA para todo el territorio Autonómico y por otra los Planes Subregionales, que en unos casos están redactados y en otros se encuentran en proceso de redacción. Serán de aplicación los que actualmente estén aprobados definitivamente por la Administración Autonómica.

La legislación de aplicación, que regulan estos planes es: Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación y el Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueba las Bases y Estrategia del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Sección II. Derivados de la planificación urbanística

Artículo 57. Determinaciones Generales (E).

Se han grafiados en los Planos OT 0, 1, 2, 3 y 4 una serie de sectores que por sus valores naturales (agrarios), ambiental, paisajístico o Patrimonio Cultural histórico de carácter local, Científico, Preservar infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos, Riesgos naturales ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o inundaciones y Sostenibilidad, racionalidad o condiciones estructurales del municipio, a proteger por este Plan de Villarrasa.

Artículo 58. Lugar de importancia Comunitaria (E).

Mediante la Directiva Hábitat, 92/43/CEE, transpuesta al ordenamiento jurídico interno por el Real Decreto 1997/1995, se pretende contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, calificados de interés comunitario.

La normativa de afección es:

Directiva Hábitat, 92/43/CEE, transpuesta al ordenamiento jurídico interno mediante Real Decreto 1997/1995.

Los usos, serán los regulados por la legislación específica.

Artículo 59. Tipos de Calificaciones (E).

Patrimonio Cultural:

- La Alquería* (aprobación definitiva 01/1985). Yacimiento catalogado.
- Las Capellanías* (aprobación definitiva 01/85). Yacimiento catalogado.
- Mesa de las Ánimas* (aprobación definitiva 01/1985). Yacimiento catalogado.

Se verá afectado por las condiciones del Capítulo de Espacios Protegidos, complementariamente a las del Suelo No Urbanizable en sus consideraciones generales.

La normativa de afección es:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Artístico Andaluz.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Además de las restricciones correspondientes establecidas en el Capítulo de las presentes Normas referente a los Edificios y Espacios Protegidos, se establece un perímetro de protección de las edificaciones, de forma que sólo se permiten los usos compatibles con las características morfológicas de las edificaciones en cuestión. Este perímetro comprende un radio de 200 m alrededor de la edificación.

Por último, debemos mencionar la creación de un nuevo catálogo de bienes inmuebles de interés patrimonial, para su respeto y salvaguarda, así como para regular las labores de conservación y/o restauración que en cada una de ellas procedan, estableciéndose para ello diferentes niveles de protección e intervención.

Este catálogo se realizará dentro del marco de actuaciones diseñadas para el PGOU de la localidad y en el mismo estarán incluidos todos los bienes inmuebles ya citados, a los que se añadirán otros, que se especificarán en el propio catálogo y que se ha estimado que deben formar parte de este inventario municipal para que se garantice una mayor protección de los mismos.

Bienes incluidos en el catálogo del PGOU

Contorno paisajístico del Puente de Gadea:

Se establece una franja que coincide con la antigua carretera ya en desuso y zonas anexas. Dicha franja se extiende desde el punto de encuentro de la antigua carretera con la nueva, antes de llegar al puente Gadea, y finaliza cuando vuelven a encontrarse las dos carreteras una vez pasado el puente. Entre los puntos kilométricos 9+550 y 10+620 (incluido el Puente de Gadea).

Queda expresamente prohibido el arrendamiento y la cesión por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de que se permita su gestión directa o indirecta, respecto de las actividades o servicios que se desarrollen, por los sistemas previstos en la legislación de Régimen Local aplicable.

La finalidad de la delimitación de esta zona, es salvaguardar el espacio de elementos visibles que puedan interferir y distorsionar el paisaje a lo largo del cauce del río y el entorno del puente Gadea. Para este fin se hace necesario establecer las siguientes restricciones:

- Usos Autorizables:
 - Vinculados a las obras públicas, cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

- Enclaves turísticos.
- Dotaciones y equipamientos vinculados al uso turístico.
- Servicios turísticos.

Para cualquier actuación se deberán aportar:

Estudio de visibilidad que trate las afecciones visuales causadas por la actividad, considerando la zona de observación tanto la antigua vía férrea como la vista desde el puente Gadea y aportando soluciones viables para la minimización del impacto.

Cualquier actuación a desarrollar en los suelos anexos a la carretera tendrá que realizarse mediante proyecto de actuación, justificando su uso turístico o vinculado a la vía verde y quedará exento de las limitaciones normativas de distancia a linderos, ocupación...

- Usos Prohibidos: todos los demás.

CAPÍTULO IV

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Artículo 60. Determinaciones Generales.

El suelo no urbanizable de carácter natural o rural será la parte del territorio que no se incluye como suelo no urbanizable especialmente protegido ni por legislación sectorial, territorial o urbanística, así como por los Hábitat Rural Diseminados.

Artículo 61. Usos permitidos (P).

Los usos permitidos en el SNU de carácter natural o rural se organizan de acuerdo con las siguientes categorías:

1. Construcciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas.
2. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación.
3. Edificaciones e instalaciones declarables de interés público.

Sección I. Condiciones particulares del Contorno Paisajístico del Tinto y Zona de Reserva Dehesa Espino

Artículo 62. Condiciones particulares: Contorno Paisajístico del Río Tinto.

Se establece una franja paralela al cauce del Río Tinto, situada a ambos lados con una anchura de 400 m y una superficie aproximada de 568,85 Ha. Queda recogida en los planos de ordenación de la documentación gráfica.

La finalidad en la delimitación de esta zona, es salvaguardar el espacio de elementos visibles que puedan interferir y distorsionar el paisaje a lo largo del cauce del río. Para este fin se hace necesario establecer las siguientes restricciones:

Usos Autorizables:

- Vinculados a las obras públicas, cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

- Enclaves turísticos.
- Dotaciones y equipamientos.
- Servicios turísticos.
- Actividades extractivas, que además de cumplir con los requisitos técnicos y ambientales de la legislación específica y de las normas particulares, deberán aportar:
 - Estudio de visibilidad que trate las afecciones visuales causadas por la actividad, considerando la zona de observación la antigua vía férrea y aportando soluciones viables para la minimización del impacto.
 - Otras consideraciones que estimen oportunas los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Usos Prohibidos: todos los demás.

Dada las especiales características paisajísticas del entorno y su potencial como espacio recreativo, se prevé la realización de un proyecto a nivel supramunicipal para la recuperación del contorno del río. El Ayuntamiento, para adaptar la situación del momento a las necesidades que pudieran existir, podrá llevar a cabo una modificación puntual del Plan General, regulando los usos con las restricciones que fueran necesarias.

Artículo 63. Condiciones particulares: Zona de Reserva Dehesa Espino.

Su finalidad es la delimitación de una zona caracterizada por la existencia de alcornoques, pinares y poblaciones de la especie catalogada como vulnerable Armeria velutina. Queda recogida en los planos de ordenación de la documentación gráfica.

La normativa de afección es:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003.
- Ley 52/1968, de 27 de julio, de Montes.
- Ley 2/92, Forestal de Andalucía, de 15 de junio.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Catálogo Andaluz de Flora Silvestre amenazada.

Los usos, serán los regulados por la legislación específica.

Se deberá atender a lo dispuesto en el Estudio Florístico incluido como anexo, de manera que:

- La densidad final en esta zona tras los tratamientos selvícolas es de 100 pies/ha.
- El trasplante de los pies de alcornoques se realizarán en la forma y cantidad especificadas.
- Se observarán en todo momento las medidas correctoras y protectoras contempladas en el Estudio, así como las medidas de seguimiento y control.

Sección II. Construcciones Agropecuarias, Forestales, Cinegéticas o Análogas

Artículo 64. Condiciones generales de uso (P).

Son las obras e infraestructuras para el desarrollo de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos la que estén efectivamente destinados.

Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asientan.

Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agraria, cuando:

1. Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiéndose entenderse esta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.
2. Responda al tipo de cultivos que en la explotación se desarrolle, estando relacionado la edificación con esos cultivos en concreto, tradicionalmente explotados en las fincas determinadas. Siempre, la edificación en relación con las dimensiones y el uso de la finca. En proporción a los medios materiales, maquinarias y productos usados en la finca.

Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue idéntico destino que el que en la finca se produzca.

Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso formarán núcleo de población.

Artículo 65. Condiciones particulares de las edificaciones. Instalaciones, naves y casetas de aperos, casetas para bombas, generadores, transformadores, etc. (E).

1. La separación del cerramiento de la finca al eje del camino público al que de frente la fachada será como mínimo de 4 m en caminos secundarios y 5 m en caminos principales (identificados éstos en ordenanzas municipales) (P).

2. La separación de la edificación será como mínimo de 4 m al lindero de la propiedad (P).

3. La altura máxima será 1 planta o 6 m, pudiendo ser ésta mayor exclusivamente en el caso de silos, graneros u otras instalaciones especiales y viviendas, medida a la cara superior del último forjado o a la arista interior del faldón de cubierta (P).

4. Puerta de entrada con anchura mínima 2 m (P).

5. Huecos de luz colocados en la parte superior de la construcción, a una altura mínima de 2 m (P).

6. La parcela mínima edificable será igual o superior a 1.500 m², quedando prohibida cualquier tipo de edificación en parcelas por debajo de esta medida (P).

7. En parcelas superiores a la parcela mínima de cultivo según la legislación agraria, la superficie edificable puede ser en cada caso de (P):

7.1. Cuarto de aperos de labranza:

- En todos sus casos con un máximo de 35 m² y siempre que cumpla la parcela, con la mínima edificable.

7.2. Nave vinculada a la explotación:

- En parcelas iguales o superiores a 2.500 m² e inferiores a 5.000 m² hasta 100 m² construidos.

- En parcelas iguales o superiores a 5.000 m² e inferiores a 10.000 m² hasta 150 m² construidos.

- En parcelas iguales o superiores a 10.000 m², hasta 300 m² construidos.

7.3. Viviendas vinculadas a la explotación:

- En parcelas con una superficie mínima de 5 ha y un mínimo de superficie destinados a producción de 4 Ha hasta 200 m² construidos.

- La ocupación máxima de todas las instalaciones, incluida la vivienda no superará el 5% de la superficie total de la parcela.

- La altura máxima de la vivienda será de 2 plantas o 7,20 metros.

En todos los casos deberá demostrar que la actividad principal del interesado sea la agraria y posee maquinaria agrícola y aperos de labranza, o forestal, sin poseer ningún otro edificio de aperos en el término municipal, además de lo especificado para cada tipo en sus ordenanzas particulares.

8. Los materiales usados para estas construcciones deben responder a la tipología y acabado de normal utilización en los lugares donde se sitúen y restar en consonancia con el mundo rural (P).

9. Con carácter general, para prevenir los riegos a la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas del término municipal de Villarrasa, la resolución del saneamiento de las aguas residuales en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, deberá llevarse a cabo mediante instalaciones de carácter autónomo, con depuradoras, y según normativa sectorial aplicable sobre dichas instalaciones.

10). Las edificaciones o instalaciones en uso, construidas con o sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, su regularización se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (E).

Artículo 66. Cierre de fincas (P).

Los cierres de fincas solo estarán permitidos los que se justifiquen por la necesidad del normal funcionamiento de la explotación de la finca desde el punto de vista agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. En todo caso deberá cumplir con la normativa sectorial vigente.

Están sometidos a la previa licencia municipal. Los materiales empleados para el cierre deberán estar regulados en los Planes, así como la morfología y tipología, además deberán responder con la legislación sectorial que le afecte.

Los cerramientos de las parcelas serán transparentes, prohibiéndose los vallados de fabrica superior a un metro de altura, excepto los existentes tradicionales de piedra natural de la misma finca. No se permitirá cerramientos vegetales tupidos.

Artículo 67. Tramitación de las actuaciones.

Los Actos de construcciones e instalaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas, están sometidos a licencia municipal.

Se deberá solicitar licencia ante el Ayuntamiento, sin que tenga que tramitarse Proyecto de Actuación.

Sección III. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación**Artículo 68. Concepto.**

Se consideran viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación las que son necesariamente justificadas cuando estén relacionadas con un destino con fines agrícolas, ganadero, forestal, cinegético o análogo, y constituidas por los espacios, locales o dependencias, así como las edificaciones anejas a las mismas, reguladas en este Plan, destinadas al alojamiento o residencia familiar y/o de personas vinculadas a la explotación de los recursos primarios de la finca en la que se ubica.

Artículo 69. Condiciones generales y justificación.

Además de las condiciones generales establecidas en este Plan, para impedir la formación de núcleo de población “condiciones objetivas para la formación y medidas para impedir la formación de núcleo de población”, será necesario justificar la vinculación de la vivienda con destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos. Sería necesario la tramitación del Proyecto de Actuación, que deberá estar acompañado de los informes técnicos necesarios que justifique la actuación.

Artículo 70. Condiciones particulares de la edificación y aislamiento (E).

1. Una vivienda se considera aislada geográficamente cuando diste de cualquier núcleo de población un mínimo de 1.000 m con carácter general.

2. Una vivienda funcionalmente se considerará aislada, cuando no dependa de otras o sirva a estas.

3. Una vivienda está aislada físicamente cuando no comparta ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad.

4. Una vivienda se considera aislada infraestructuralmente cuando no comparta con otras más de dos infraestructuras básicas acceso rodado (aunque sea asfaltado), suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas residuales o cualquier otro servicio público.

5. El aislamiento dentro de la parcela de las viviendas debe ser la distancia al lindero más próximo superior a 4 m.

Artículo 71. Condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación (P).

Las características morfológicas y tipológicas de las viviendas que se ubiquen en el SNU deben responder a lo establecido en el Capítulo II, artículo 121, 122, 124 y 125 del Título III del Libro 2 de las normas urbanísticas del presente Plan.

Se considerará que no es propia del SNU, cuando:

1. La vivienda no es de tipología unifamiliar.
2. La edificación supera una altura de dos plantas o 6 m.
3. Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural.

Artículo 72. Tramitación de las actuaciones.

Para las nuevas implantaciones será necesario tramitar, de acuerdo con lo regulado en el artículo 43 de la LOUA, el correspondiente Proyecto de Actuación con el contenido regulado en el artículo 42.5 de la LOUA y en este Plan.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, se precisará la licencia de obra que se tramitará en el Ayuntamiento sin ser necesario el Proyecto de Actuación.

Sección IV. Edificaciones e instalaciones declarables de interés público

Artículo 73. Concepto.

Las Actuaciones de Interés Público que deban ubicarse en el SNU, son las relacionadas con las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en los suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de ese suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e infraestructuras, para la implantación en el SNU de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Las que deban implantarse o por donde deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales en precario y de naturaleza provisional, siempre destinadas a usos temporales.

Artículo 74. Condiciones generales y justificación.

Con carácter excepcional se pueden permitir en el SNU edificaciones en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, los cuales pueden ser:

- Edificaciones en las que la concurrencia de los requisitos de utilidad pública o interés social viene dada por su legislación específica.
- Edificaciones cuya utilidad pública o interés social se obtiene del trámite del Proyecto de Actuación

Esta edificaciones deberán adecuarse a las condiciones:

1. Justificar la necesidad de su emplazamiento en el SNU.
2. Respetar las condiciones de aislamiento y morfología de la edificación.
3. Respetar las condiciones de incompatibilidades de uso que el PGOU imponga.

Las acusas de justificar el emplazamiento de estas edificaciones e infraestructuras en SNU son las siguientes:

- a) Que se resuelva un problema dotacional eliminando un déficit existente.
- b) Que se genere empleo estable.
- c) Que se controle mejor o que se posibilite el estudio del medio rural.
- d) Que se posibilite el uso y disfrute de la naturaleza.

La necesidad de su emplazamiento en el SNU, en todos los casos debe ser justificada, de acuerdo con alguna de las causas anteriores, sirviendo como marco para dicha justificación:

- a) La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones e infraestructuras dentro del núcleo de población.

- b) Que sin existir legislación que impida la ubicación en SNU, sea necesaria por:
- Ser la razón básica su emplazamiento en el SNU.
 - No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de suelo urbano o urbanizable.
 - Que las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc., que el lugar otorgue sean de tal magnitud que obliguen a la ubicación de la edificación o infraestructura en ese suelo.

Artículo 75. Condiciones generales de la edificación y aislamiento (E).

Además de las condiciones generales establecidas en los artículos anteriores, para impedir la formación de núcleo de población, condiciones objetivas para la formación, medidas para impedir la formación de núcleo de población y limitaciones del suelo no urbanizable, será necesario justificar la vinculación de la vivienda con destino relacionado con fines agrícolas, ganadero, forestal, cinegético o análogo. El contenido del Proyecto de Actuación está acompañado de los informes técnicos necesarios que justifique la actuación.

1. Una edificación se considera aislada geográficamente cuando diste de cualquier núcleo de población un mínimo de 1.000 m, o la regulada por la legislación sectorial correspondiente, pudiéndose no aplicar este parámetro urbanístico para usos de Equipamiento, Dotaciones y Servicios públicos o privados, Así como, para los que las condiciones particulares lo regula.

2. Una edificación funcionalmente se considerará aislada, cuando no dependa de otras a sirva a estas.

3. Una edificación está aislada físicamente cuando no comparta ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad.

4. Una edificación se considera aislada infraestructural mente cuando no comparta con otras más de dos infraestructuras básicas acceso rodado (aunque sea asfaltado), suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas residuales o cualquier otro servicio público.

5. El aislamiento dentro de la parcela de las edificaciones debe ser la distancia al lindero más próximo superior a 4 m.

6. La superficie de la parcela será la necesaria para la implantación de la actuación, siempre que se cumplan el resto de parámetros urbanísticos que constituyen este artículo.

7. La altura será de una planta, o en su caso la necesaria para la implantación de la actuación, que será debidamente justificada.

8. Para aquellas edificaciones o instalaciones en uso, construidas con o sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, se permite, con carácter excepcional la incorporación al planeamiento de todas aquellas que se justifiquen como actuaciones de interés público y que cumplan con el siguiente condicionante.

Haber sido erigidas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Para acreditar la antigüedad de la edificación, el promotor deberá justificar debida y fehacientemente su existencia aportando como mínimo, certificación registral, certificación catastral o cartográfica y ortofotografía disponible en el Instituto de Estadística y Cartográfica de Andalucía.

Deberán acreditar a su vez que dichas instalaciones conservan aún su uso en activo aportando los medios de prueba convenientes.

Para dichas edificaciones o instalaciones regirán las siguientes condiciones de edificación:

- a. Distancia mínima a linderos: la existente.
- b. Superficie mínima a linderos: la existente.

c. Edificabilidad máxima: la existente. Se podrán ampliar hasta un máximo de 60% de la superficie y nunca podrán ser superior a 4.500 m² de techo edificado.

d. Distancia a núcleo urbano: la existente

e. En cualquier caso la legalización de dichas edificaciones o instalaciones comportará la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación en los términos regulados en los artículos 42, 43 y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía y la posterior licencia urbanística municipal.

Artículo 76. Condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación (P).

Las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones que se ubiquen en el SNU deben responder a la arquitectura tradicional rural donde se asienten y se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas propias del medio rural.

Artículo 77. Condiciones particulares de la edificación para cada uso.

Se establecen unas condiciones urbanísticas de implantación para cada uso permitido y regulado en este Plan, que independiente de las condiciones generales para el SNU, condiciones generales de las edificaciones, aislamiento, para las declaraciones de interés público, serán de aplicación con objeto de impedir la formación de núcleo de población.

Artículo 78. Condiciones particulares de implantación de industrias (E).

Las actividades industriales se deberán ubicar en el suelo urbano o urbanizable industrial calificado para tal uso, únicamente, de forma excepcional este tipo de actividad se podrá implantar en el SNU, siempre que se justifique, mediante informes técnicos competentes la necesidad de su implantación, y no exista suelo urbano o urbanizable que pudiese albergar la actuación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación, sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado las legislaciones concurrentes.

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. Esta licencia necesitará la autorización previa de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de la Provincia de Huelva, tramitada conforme al procedimiento que regula los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Con carácter general las condiciones de implantación son:

Servicios de Carreteras:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 m.
- Distancia mínima a ejes: 100 m.
- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.
- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.
- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.
- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Industrias vinculadas al medio rural:

- Distancia mínima al núcleo urbano: 500 m.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 m.
- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.
- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.
- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Industria en general no compatible con el suelo urbano:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones: según normativa sectorial.

- Distancia a ejes de carretera: 200 m.

- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.

- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 m.

- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 m.

- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.

- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Depósito y apilamiento de materiales procedentes de desguaces de vehículos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros. De manera excepcional se podrá reducir dicha distancia a núcleo urbano cuando la actividad cuente con la tramitación preceptiva de un instrumento de prevención ambiental acogido por la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía.

- Se deberá proceder a un apantallamiento vegetal para minimizar el impacto de dicha actividad.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 metros. De manera excepcional se podrá reducir dicha distancia a núcleo urbano cuando la actividad cuente con la tramitación preceptiva de un instrumento de prevención ambiental acogido por la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía. No podrá existir otra instalación destinada al uso de depósito, apilamiento y vertedero de materiales procedentes de desguaces de vehículos en un radio de 2.000 metros tomando como centro la propia instalación.

- Distancia mínima a la arista exterior de carretera: la definida en la legislación sectorial aplicable.

- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.

- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Explotaciones avícolas:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 m.

- Distancia mínima a otras explotaciones: 500 m.

- Distancia mínima a vías públicas: 50 m.

- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.

- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Explotaciones, porcinas, equinas y ganados varios intensivos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 m.

- Distancia mínima a otras explotaciones: 500 m.

- Distancia mínima a vías públicas: 50 m.

- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.

- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Artículo 79. Condiciones particulares de implantación de Equipamientos y servicios Terciarios (E).

Las actividades de Equipamientos y Servicios se deberán ubicar en el suelo urbano o urbanizable calificado para tal uso, únicamente, de forma excepcional este tipo de actividad se podrá implantar en el SNU, siempre que se justifique, mediante informes técnicos competentes la necesidad de su implantación, y no exista suelo urbano o urbanizable que pudiese albergar la actuación.

Con carácter general las condiciones de implantación son:

- Distancia mínima a núcleo urbano: libre.

- Distancia mínima a eje de carretera: S.L.C.

- Distancia mínima a linderos de la propiedad: 4 metros.

- Parcela mínima: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie ocupada: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

- Superficie mínima de parcela: la necesaria para el funcionamiento de la actividad, justificándose su implantación.

Artículo 80. Condiciones particulares de implantación de Áreas Recreativas. (E)

- Se acondicionarán para acoger exclusivamente actividades didácticas, de recreo y esparcimiento.

- Podrán contar con instalaciones vinculadas a actividades recreativas y naturalísticas y las destinadas a servicios de restauración. Estará permitida la instalación de observatorios, que podrán superar la altura de las plantaciones.

- El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos, deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. La altura de la edificación, excepto en los observatorios, no podrá ser superior a una planta o 4.5 m.

Las Áreas recreativas se situarán próximas a la red viaria y prioritariamente en áreas degradadas que requieran reforestación.

Artículo 81. Edificaciones e instalaciones para la explotación de actividades extractivas: canteras, mineras, graveras, áridos, etc. (E).

Para poner en explotación esta actividad, aparte de la obtención de los informes sectoriales de Minas y Medioambientales, así como de Aguas cuando se trate de la explotación de un aluvial, será necesario la tramitación de una Actuación como actividad declarable Interés público, mediante el correspondiente Proyecto de actuación, previo a la licencia municipal.

Las condiciones de implantación dependerán de la ubicación natural donde se localice el afloramiento de interés para su explotación. Se deberá tener en cuenta si existe algún impedimento territorial y/o ambiental que prohíba su explotación, siendo necesario los permisos pertinentes. Los parámetros urbanísticos de aplicación para su implantación de las instalaciones, en el caso que necesite una edificación: deberá localizarse a una distancia del lindero de la propiedad dos veces la actual de la edificación, la superficie de la parcela y la ocupación de la edificación será la necesaria para la explotación, justificada por técnico competente.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Canteras: de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
- b. Extracción de arenas o áridos: movimientos de tierra para la obtención de áridos y arenas de todo tipo.
- c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
- e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.

La implantación de estas actividades deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Se consideran «uso autorizable» en Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- No serán autorizables en Suelos No Urbanizable de Especial Protección.
- Se deberá entregar un Proyecto Técnico que contenga la siguiente información:
 - Memoria Descriptiva y Justificativa de la actividad a desarrollar.
 - Información gráfica de la ubicación exacta de las obras en relación al núcleo urbano y en el interior de su parcela.
 - Planos de control de la ejecución de las obras, señalando zonas provisionales o definitivas de acopios de material, excavación o vaciado, terraplén, caminos de entrada y salida...
 - Estudio de Calificación Ambiental Unificada.
 - Compromiso de regeneración del terreno modificado tras el cese de la actividad.
 - Otras consideraciones que apunten los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 82. Edificaciones e instalaciones Turísticas, de acuerdo con la Ley de Turismo de Andalucía (E).

Se denominan estas edificaciones e instalaciones las contempladas Ley 12/99, de 15 de diciembre, del Turismo y Decreto 20/02, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Se podrán autorizar actuaciones turísticas con implantación en el medio rural, en el SNU de carácter natural o rural, preferentemente, en edificaciones existentes. Para las nuevas implantaciones los parámetros urbanísticos de aplicación serán, aparte de las condiciones generales y sectoriales, las siguientes:

- Distancia a núcleo urbano 1.000 m.
- Distancia al lindero de la propiedad, 4 metros.
- Altura de la edificación dos plantas.
- Superficie mínima de la parcela y ocupada por la edificación, la necesaria para poderse a cabo la actuación.

Artículo 83. Alojamiento para Temporeros (E).

Estas edificaciones e instalaciones se consideran actuaciones declarables de Interés Público. Se consideran como las instalaciones necesarias para albergar a trabajadores temporeros, que han sido contratados para la ejecución de trabajos agropecuarios relacionados con una explotación perteneciente al promotor de la actividad, localizada en la finca donde se ubica las instalaciones, pudiéndose incluir, para su justificación, otras fincas pertenecientes al mismo promotor siempre que se usen para la misma explotación.

Las condiciones generales de la edificación y aislamiento se aplicarán las mismas que para las actuaciones de Interés Público.

Las condiciones particulares de implantación son:

- Parcela mínima 2 ha.
- Distancia al lindero: 4 metros.
- Altura de la edificación dos plantas.
- Superficie ocupada, la necesaria para ubicar la actuación en relación con el número de trabajadores necesarios para el normal funcionamiento de la explotación.

El uso deberá ser temporal, únicamente se permitirá el uso en las campañas agrarias, avaladas por técnico competente de la Consejería de Agricultura.

Decreto 281/2002, de 12 de noviembre, por el que se regula el régimen de autorización y control de los depósitos de efluentes líquidos o de lodos procedentes de actividades industriales, mineras y agrarias (26 de diciembre de 2002, BOJA núm. 152).

Sección V. Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable del municipio de Villarrasa**Artículo 84. Asentamientos urbanísticos y parcelaciones (E).**

No se incluyen suelos que cuenten con las características que se señalan en el artículo 46.1.g de la LOUA, para identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existente en el suelo no urbanizable del municipio.

Artículo 85. Hábitat Rural Diseminado (E).

No se incluyen suelos que cuenten con las características que se señalan en el artículo 46.1.g de la LOUA, para identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existente en el suelo no urbanizable del municipio.

Artículo 86. Edificaciones Aisladas.

A efectos del cumplimiento de las determinaciones del Decreto 2/2012 todas las viviendas situadas en el Suelo No urbanizable Natural o Rural se consideran aisladas al no existir en el término municipal ningún asentamiento urbanístico ni hábitat rural diseminado.

CAPÍTULO V**Sistemas generales en suelo no urbanizable****Sección I. Derivadas de las carreteras (E)****Artículo 87. Determinaciones Generales.**

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable OT 0,1,2,3 y 4 y se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial; derivadas e las afecciones a la ocupación e las diferentes categorías de Carreteras que afectan al Término Municipal de Villarrasa.

Carretera	Titularidad	Tipo	Zona de Dominio Público (m)	Zona de Servidumbre (m)	Zona de afección (m)	Línea límite edificación (m)
A-49	Estatal	Autovía	8	25	100	50
A-472	Autonómica	Comarcal	3	8	50	50
A-493	Autonómica	Intercomarcal	3	8	50	50
HU-4102	Autonómica	Local	3	8	50	25

Las Normativas de afección son:

- Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras.
- Ley 8/2001 de Carreteras de la Junta de Andalucía

Estos suelos comprende los terrenos afectados por las Carreteras Autonómicas: A-472, A-493 y HU- 4102; además de la Carretera Estatal la A-49.

Las zonas de protección del viario serán:

Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos

de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

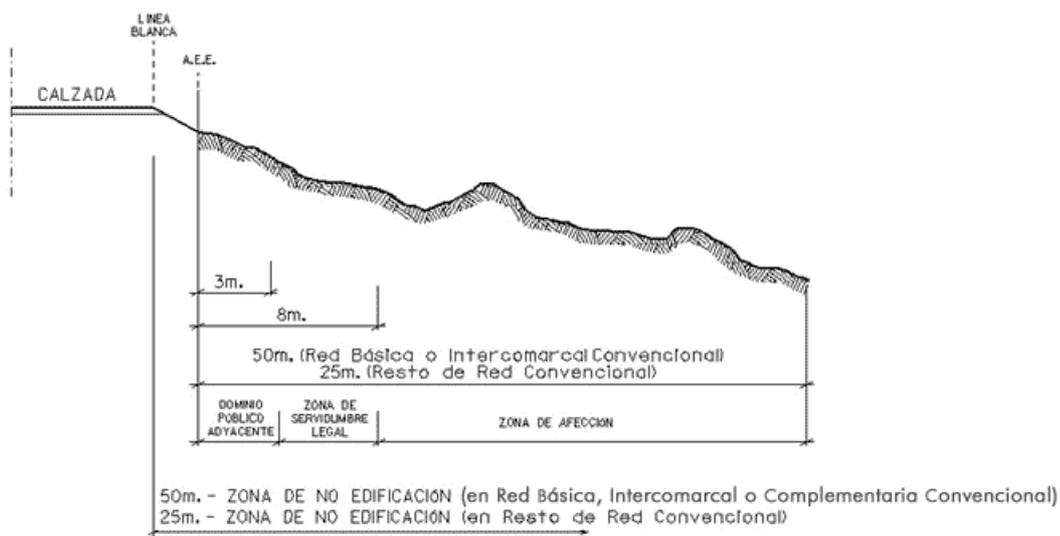
6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Las afecciones y servidumbres establecidas en la legislación vigente son las siguientes:

*** VIAS CONVENCIONALES (RESTO DE LA RED)**
A.E.E. = Arista Exterior de Explanación



00194229

Sección II. Derivadas de las infraestructuras energéticas, de comunicación y telecomunicación (E)

Artículo 88. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación son las establecidas en este plan y permitida por la legislación forestal.

A. Electricidad.

Las Normativas de afección son:

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regula la actividad, de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Condiciones Generales:

- Los árboles se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

$1,5 + U(KV)/100$ m, (con un mínimo de 2,00 m)

- Edificaciones:

- En puntos accesibles a las personas: $3,3 + V (kV)/100$ (m), con un mínimo de 5 m.

- En puntos no accesibles a las personas: $3,3+V (kV)/100$ (m), con un mínimo de 4 m.

Paralelamente, se tendrá en cuenta las limitaciones respecto a tendidos eléctricos:

- Los trazados de infraestructuras de la red eléctrica de alta tensión discurrirán por pasillos establecidos con una zona de protección en las líneas según el nivel de tensión y el núm. de líneas totales:

TENSIÓN (kv)	Nº CIRCUITOS	ANCHO (m)
66	1	60
	2	78
132	1	70
	2	91
220	1	90
	2	116
400	1	100
	2	129

B. Red de Gas.

Los nuevos trazados de la red de transporte que se realicen para atender al suministro de los núcleos de población, tendrán las siguientes limitaciones:

- Estarán sujetos a una distancia inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables definidos en este planeamiento.

- No podrán transcurrir por suelos no urbanizables de especial protección.

- Los tramos que estén en superficie deberán adoptar medidas que favorezcan su integración en el entorno.

C. Red de Oleoducto.

Las instalaciones destinadas al transporte de productos derivados del petróleo que discurran por el término municipal estarán a lo dispuesto en la Ley 34/1998 de 7 de Octubre del Sector de Hidrocarburos, y tendrán las siguientes limitaciones:

- No discurrirán a una distancia inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables definidos en este planeamiento.

D. De las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

En las edificaciones recogidas en el catálogo de este Plan General de Ordenación Urbanística como de nivel de protección patrimonial «A. Integral», cualquier instalación

de telecomunicaciones se ocultará en la medida de lo posible, teniendo que presentar previamente un estudio visual, el cual tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento basándose en los informes de cultura si procediese.

Las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores que limiten su impacto visual.

Los soportes preverán la posibilidad de implantación de otros proveedores y servicios de telecomunicación móvil y no incorporarán otros elementos como carteles, iluminación, etc que los que sean exigidos por su legislación sectorial.

En los espacios naturales protegidos por la legislación ambiental y montes públicos se estará a lo que determine la administración competente en sus correspondientes planes de ordenación de recursos naturales.

E. De las Infraestructuras de Comunicaciones: Ferrocarril.

Las Normativas de afección son:

- Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.
- R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el se aprueba el reglamento del sector ferroviario (en todo aquello que no se oponga a la LSF).
- Real Decreto 810/07, de 22 de junio, por el que se aprueba el reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por las zonas urbanas.

Las Zonas establecidas por la Ley, son de:

- En general:
 - Zona de dominio público: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
 - Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
 - Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.
- Solo en caso de suelo urbano o urbanizable:
 - Zona de dominio público: 5 metros.
 - Zona de protección: 8 metros.
- En el caso de zona urbana:
 - Línea límite de edificación: 20 metros.

Sección III. Derivadas de las infraestructuras sanitarias (E)

Artículo 89. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación son las establecidas en este plan y permitida por la legislación forestal.

A. De las Infraestructuras dedicadas a cementerios.

El Cementerio Viejo, en el Oeste de la trama urbana, se encuentra clausurado, estando en funcionamiento el Cementerio Nuevo, al Noreste, en el Camino de Balufo.

Se encuentran afectados por el:

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, que aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y su modificación por decreto 62/2012, de 13 de marzo.

Quedan establecidas las Zonas de:

- Zona de Protección, de 50 m alrededor del suelo destinado a la construcción, de libre edificación, pudiendo ser ajardinada.
- Zona de no Edificación Residencial, de 200 m a partir del límite de la anterior Zona, que no podrá destinarse a uso residencial.
- Los cementerios existentes deberán cumplir con los requisitos establecidos en los apartados anteriores.

No obstante, siempre que quede acreditado que no existe otra posibilidad de crecimiento urbanístico dentro del término municipal que la franja de terreno adyacente al cementerio, las zonas de protección previstas, podrán reducirse hasta un mínimo de 25 metros, permitiéndose a partir de dicha distancia un uso residencial, previo informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud. Dicho informe, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se evacuará en el plazo de un mes, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado. Excepcionalmente, mediante resolución motivada, dicho plazo podrá ser ampliado hasta un máximo de tres meses.

Sección IV. Derivadas de las infraestructuras medioambientales (E)

Artículo 90. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación son las establecidas en este plan y permitida por la legislación forestal.

A. De las Infraestructuras de Medio Ambiente:

a) Planta de Residuos Sólidos Urbanos.

Se dispone una superficie aproximada de 45,74 ha, en la zona Norte del municipio, con acceso desde la Carretera a Valverde. Esta planta abastece a la zona sur de la provincia de Huelva, hasta la altura de Valverde del Camino. Se establece una zona para ampliación de unos 10,63 ha adyacente a la actual. Las edificaciones autorizables tanto en la planta actual como en su ampliación son las necesarias para el buen desarrollo de la actividad, siempre y cuando estén justificadas. Sólo se permitirán los usos propios de la infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución y funcionamiento tal y como recoge el artículo 72 de la normativa urbanística de este documento.

b) Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Cuenta con una depuradora de reciente construcción. Tiene una capacidad de caudal en el año horizonte (2025) de 684 m³/día. Funciona con tratamiento biológico de aireación prolongada, mediante turbina con recirculación de fangos.

c) Punto limpio.

Infraestructura destinada a recoger residuos principalmente de carácter doméstico, para su posterior transporte y tratamiento. Posee una superficie de 3.000 m². Las edificaciones autorizables son las necesarias para el buen desarrollo de la actividad, siempre y cuando estén justificadas. Sólo se permitirán los usos propios de la infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución y funcionamiento tal y como recoge el artículo 72 de la normativa urbanística de este documento. La distancia a núcleo urbano no será inferior de 300 metros y la distancia a linderos de las edificaciones serán de al menos de 4 metros.

CAPÍTULO VI

Normativa de aplicación

Artículo 91. Normativas sectoriales de aplicación.

En cuanto a la normativa vigente de carácter sectorial se deberá atender:

1) Legislación sobre recursos naturales.

a) Aguas superficiales y subterráneas.

a) Del Estado.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE núm. 135, de 6.6.03).

La Ley de Aguas en su artículo 78 establece que los Planes de Ordenación Urbana deben ser informados por el Organismo de Cuenca y recoger las previsiones formuladas por éste con respecto a las actuaciones a realizar en la zona de policía de cauces.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

b) Montes y zonas forestales.

a) Del Estado.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE núm. 280, de 22.11.03).
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003.
- Ley 52/1968, de 27 de julio, de Montes.
- Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 2/92, Forestal de Andalucía, de 15 de junio.
- Orden de 10 de junio de 1997, por la que se regule la recolección de ciertas especies vegetales en los terrenos forestales de propiedad privada en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales en Andalucía.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

La Ley Forestal determina que la Administración Forestal será oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales. Por ello, cuando en la elaboración del planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal.

c) Flora y fauna silvestre.

a) Del Estado.

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE núm. 46, 23-feb-2011).
- Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE núm. 298, 12-dic-2011)
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats

2. Legislación referida a la protección ambiental.**a) Vertidos y tratamiento de aguas residuales.****a) Del Estado.**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de los Títulos I y II de la Ley de Aguas.
- Orden de 23 de diciembre de 1986, por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Orden de 12 de noviembre de 1987, normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales (BOE núm. 280, de 23.11.87)
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 312, de 30.12.95).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 77, de 29.3.96).
- Real Decreto 2.116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

b) Residuos sólidos.**a) Del Estado.**

- Ley 10/98 del 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los policlorobifenilos, policloroterfelinos y aparatos que los contengan.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 218/1999, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

c) Residuos tóxicos y peligrosos.**a) Del Estado.**

- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos. BOE núm. 96, de 22 de abril de 1998.
- R.D. 833/1988 de 20 de julio de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (BOE, 30 de julio de 1988 y 29 de enero de 1989).

00194229

- R.D. 108/1991, de 1 de febrero sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto.
 - R.D. 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre la notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas. BOE núm. 133, de 5 de junio de 1995.
 - R.D. 45/1996 de 19 de enero, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas (BOE de 24 de febrero de 1996).
 - R.D. 952/1997 de 20 de junio de 1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.
 - R.D. 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos y de modificación del Real Decreto 1088/1992, de 11 de septiembre, relativo a las instalaciones de incineración de residuos municipales.
 - R.D. 2115/1998, de 2 de octubre, de Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera.
 - R.D. 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los PCBs y PCTs y aparatos que los contengan.
 - R.D. 1416/2001, de 14 de diciembre, sobre envases de productos fitosanitarios (BOE núm. 311, de 28 de diciembre de 2001)
 - Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados (BOE núm. 57, de 8 de marzo de 1989).
 - Orden de 14 de abril de 1989 sobre gestión de PCB y PCT (BOE núm. 102, de 19 de abril de 1989).
 - Orden de 13 de octubre de 1989 por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos (BOE núm. 270, de 10 de noviembre de 1989).
 - Orden de 13 de junio de 1990 por la que se modifica el apartado Decimosexto, 2 y el Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 102, de 19 de abril de 1989). Gestión de aceites usados.
- c) De la Comunidad Autónoma.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
 - Orden de 7 de febrero de 2000 por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
 - Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto 134/1998 de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan Director de Gestión de Residuos Peligrosos.
 - Decreto 99/2004 de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- d) Actividades agrarias.
- a) Del Estado.
- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
 - Real Decreto 1987/1991, de 30 de diciembre, modificado parcialmente en 1993, 1994 y 1995, con el fin de contribuir a la mejora de la eficacia de las estructuras agrarias, establece un régimen de ayudas conforme al Reglamento CEE 2328/91, del Consejo de 15 de julio.
 - Reales Decretos 51/1995, de 20 de enero, y 632/1995, de 21 de abril, para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección del medio ambiente y la conservación del espacio natural.
 - Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/1984, de 3 de julio, Reforma Agraria en Andalucía.
 - Decreto 226/1995, de 26 de septiembre, por el que se aprueban medidas de ejecución del Plan de Desarrollo Rural de Andalucía.
 - Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto 36/2008, de 5 de febrero, por el que se designan las zonas vulnerables y se establecen medidas contra la contaminación por nitratos de origen agrario.
- e) Calidad del aire.
- a) Del Estado.
 - Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación (IPPC).
 - Decreto 2414/ 1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
 - Decreto 833/1975, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico.
 - Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial.
 - b) De la Comunidad Autónoma.
 - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
 - Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
 - Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el D.74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
 - Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.
3. Legislación referida a la infraestructura del municipio.
- a) Carreteras.
 - a) Del Estado.
 - Ley de Carreteras 37/2015, de 29 de septiembre.
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.
 - Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.
 - b) De la Comunidad Autónoma.
 - Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
 - b) Líneas eléctricas.
 - a) Del Estado.
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
 - Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
 - Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión, con objeto de proteger la avifauna.

Están determinadas las distancias mínimas que deben existir entre un tendido eléctrico y un bosque, masa forestal y edificaciones (sobre puntos accesibles y no accesibles a las personas).

4. Legislación referida a los bienes protegidos.**a) Espacios naturales protegidos.****a) De la Unión Europea.**

- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. (Directiva Aves).
- Directiva de la Comisión 49/97/CE, de 29 de julio, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE nº L 223, de 13.08.97).
- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, de conservación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestres. (Directiva Hábitats).

b) Del Estado.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre (BOE núm. 74, 28.3.1989).
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE núm. 46, 23.2.2011).
- Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE núm. 298, 12.12.2011).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (BOE núm. 310, 28.12.1995).
- Real Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se establece un régimen de ayudas a la utilización de métodos de producción agraria compatibles con el medio ambiente (BOE núm. 12, de 13 de enero de 2001).

c) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA núm. 60, de 27.7.89).
- Ley 2/1995, de 1 de junio, sobre modificación de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. (BOJA núm. 82, de 7.6.95).
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del art. 20 de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se prueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía (BOJA núm. 83, de 20.7.96).

b) Vías pecuarias.**a) Del Estado.**

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

c) Patrimonio histórico.**a) Del Estado.**

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 14/2007 Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).
- 5. Legislación referida a la ordenación del territorio y planificación física.
 - a) Del Estado.
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo. BOE núm. 154, de 26.6.2008.
 - b) De la Comunidad Autónoma.
 - Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus modificaciones
 - Decreto 341/2003 de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.
 - Decreto 129/2006, de 27 de junio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
 - Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- 6. Legislación referida a la prevención y corrección de impactos.
 - a) Del Estado.
 - Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de EIA.
 - Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986, de 28 de junio, de EIA.
 - Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - b) De la Comunidad Autónoma
 - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
 - Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
 - Orden de 10 de noviembre de 1999, por la que se establecen los Planes de Inspección en materia Medioambiental.
 - Resolución de 20 de octubre de 2000, por la que se regula la elaboración de Planes Sectoriales de Inspecciones Medioambientales en Andalucía.
- 7. En cuanto a la normativa vigente de carácter sectorial referida a la sanidad animal, se deberá atender:
 - Estatal.
 - Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal (25 de abril de 2003, BOE núm. 99).
 - Real Decreto 479/2004, de 26 de marzo, por el que se establece y regula el Registro general de explotaciones ganaderas (23 de abril de 2004, BOE núm. 89).
 - Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales. (27 de marzo de 2012, BOJA núm. 60).
 - Decreto 248/2007, de 18 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía. (25 de septiembre de 2007, BOJA núm. 189).

- Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía. (23 de enero de 2006, BOJA núm. 14)
- Orden de 18 de noviembre de 2008, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable en las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias designadas en Andalucía. (8 de enero de 2009, BOJA núm. 4)

TÍTULO IV

EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 92. Definición y Grados establecidos (E)/(P).

Dentro de este Planeamiento, se incorporan una serie de actuaciones que afectan al Patrimonio Histórico Artístico del municipio de Villarrasa. Corresponde a edificios dispersos por todo el término municipal. Se reflejan en los Planos y Fichas correspondientes al Catálogo (E).

Estos espacios están afectados por las Ley 26/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español; y la nivel autonómico, la Ley 14/07, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Artístico Andaluz (E).

Junto las ya recogidas en el anterior planeamiento, se proponen una serie de actuaciones, con la siguiente división en Niveles de Protección Patrimonial:

A: Protección monumental o Integral (E).

En él se incluyen los edificios con el máximo nivel de protección por sus características de valor arquitectónico, artístico o histórico. Queda integrado:

- La Ermita de las Angustias y el Castillo del Valpajoso, incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural.

Recogidas como nuevas propuestas en el planeamiento:

- Iglesia de los Remedios.
- Iglesia de San Vicente.

Se permitirá exclusivamente en este nivel de protección obras de conservación y mantenimiento destinadas a mantener el buen estado de los inmuebles incluidos en este grado de protección, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se precisa informe previo favorable de los servicios técnicos municipales.

Para las actuaciones en el entorno BIC se tendrá que cumplir las condiciones estéticas y de composición dadas en las normas urbanísticas.

B: Protección Estructural (E).

Este nivel supone la protección de aquellos elementos de patrimonio inmueble que, por su valor arquitectónico, artístico o histórico muestran una especial singularidad. Este nivel propone una protección de tipo estructural, de los elementos que conforman las características básicas, tanto ornamentales como estructurales que definen la composición del edificio.

En este Nivel se recogen las nuevas propuestas por el planeamiento. En él se encuentran:

- Ermita Cruz de Abajo.
- Ermita Cruz de Arriba.
- Ermita de San Roque.
- Estación de Ferrocarril.

Se permitirá además de obras de conservación y mantenimiento, obras de rehabilitación sin aumento de edificabilidad, y cambios en el interior del inmueble siempre que no afecten ni estructural ni arquitectónicamente al conjunto del edificio. Se precisa informe previo favorable de los servicios técnicos municipales.

C: Protección Fisionómica (P).

En este nivel se encuadran aquellos bienes inmuebles cuyos elementos arquitectónicos presentan características que los hacen convertirse en objeto de protección por su valor desde el punto de vista formal o fisionómico. En este nivel se incluyen fachadas o elementos interiores de cierto valor, como patios, escaleras, arcos...

Los bienes patrimoniales propuestos que componen el Grado C, son:

- La Tenería.
- Hacienda Dehesa El Duque.
- Molinos del Tinto.
- Vivienda en calle Doctor Ríos Ramos, 69.
- Vivienda en calle San José, 1 2.
- Vivienda en Plaza de España 10.
- Vivienda en calle Aparición, 1.
- Vivienda en calle Empedrada, 2.
- Vivienda en Calle Pinar, 14.
- Vivienda en Calle San José, 26.
- Vivienda en Calle Virgen de los Remedios, 22.
- Vivienda en Calle Hermanos Infante de Cos, 45.
- Vivienda en Calle Nueva, 57.

D: Yacimientos arqueológicos (E).

Aunque en un apartado aparte por tratarse de un yacimiento arqueológico, su grado de protección sería la dada para el Nivel de protección A, del presente Plan General.

Los bienes patrimoniales propuestos para ser incluidos en este nivel de protección son:

- La Alquería.
- Las Capellanías.
- Mesa de Ánimas.

Artículo 93. Consideraciones generales.

En todos los Grados establecidos se permiten obras de Conservación y Mantenimiento.

En la Protección Estructural se permitirán además Obras de Reforma en los elementos protegidos, previa justificación de su necesidad y autorización de los servicios municipales.

El resto de elementos no protegidos de un inmueble podrá ser objeto de Reestructuración u Obra nueva.

Con respecto a las condiciones estéticas y de composición, además de los elementos permitidos y prohibidos en el BIC, su entorno y en los edificios catalogados, se refleja en su apartado correspondiente de las normas urbanísticas de este Plan General.

Son Obras de Consolidación, aquellas necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él.

Son Obras de Conservación, las necesarias para el mantenimiento de la edificación en buen estado, evitando el abandono y deterioro por los agentes atmosféricos y externos.

Son Obras de Restauración, las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, excluyendo obras que incorporen nuevos elementos añadidos, salvo estudio justificado de su anterior preexistencia.

Son Obras de Reforma, las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio, ni a los elementos protegidos.

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. Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento de fachadas y elementos valiosos que se integrarán al conjunto de nueva creación.

Son Obras Nuevas, la adición de nuevas plantas o espacios de forma total o parcial a lo existente.

Artículo 94. Tramitación.

Previa a la concesión de la oportuna licencia de obras, deberá remitirse a la Delegación Provincial de Huelva, Consejería de Cultura, una copia del Proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la siguiente documentación:

1. Plano de situación general del inmueble.
2. Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000.
3. Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
4. Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
5. Memoria de calidades de materiales en cubierta y paramentos exteriores.
6. Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.
7. Señalamiento de los elementos y valores a conservar del estado previo de la edificación.
8. Obras propuestas.

Artículo 95. Protección del patrimonio arqueológico (E).

Cualquier actividad o actuación que implique movimiento de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas actividades arqueológicas preventivas.

Artículo 96. Hallazgos casuales (E).

En cualquier caso, si se produjera un hallazgo casual en cualquier parte del territorio municipal, será obligada la comunicación a la Delegación Provincial de Cultura en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el art 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los términos del art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

TÍTULO V

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL EIA

Artículo 97. Criterio de integración de las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental de planeamiento y medidas ambientales correctoras y protectoras.

El objetivo es la integración en la normativa, de las prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas en los documentos ambientales.

Dichas prescripciones serán recogidas e integradas en los documentos urbanísticos de desarrollo, con un grado de detalle tal que garantice su efectividad.

Las medidas correctoras y protectoras que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas.

El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparezcan en el documento urbanístico y EstIA, se apliquen de manera efectiva.

Se enumeran según los factores susceptibles de recibir impactos.

1. Suelo.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir en todos los sectores lo siguiente:

- Definirán las zonas a mantener fuera de las operaciones y éstas serán delimitadas con elementos visibles. Igualmente deberán determinar la ubicación de actuaciones complementarias como: instalaciones auxiliares, zona de acopio de escombros, accesos y vías abiertas para la maquinaria...

- Deberán contener un Plan de Gestión de Residuos que garantice el tratamiento adecuado de los mismos, donde primará el reciclaje y valorización de los escombros, en último término deberán trasladarse a vertederos autorizados.

- Deberán incluir las tareas de recuperación de los terrenos degradados por la ejecución de las obras: zonas de acopio, retirada de materiales, viarios abiertos, retirada de materiales sobrantes, descompactación.

- Se determinará la retirada y conservación de los suelos con mayor aptitud para su posterior reutilización en el acondicionamiento de zonas verdes, revegetación en espacios libres, viario. En este sentido, se acopiará en montones de altura inferior a 2 metros y en caso de que el tiempo de acopio sea superior a dos meses se le realizarán los tratamientos adecuados para la conservación de su aptitud agrológica.

- Deberá contemplar la compensación de tierras dentro del terreno de la modificación, de manera que el volumen sobrante de los movimientos de tierra se utilice en terraplenes y oquedades. En último caso deberá especificarse el destino de vertido de esas tierras.

- Ha de garantizar la inexistencia de vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y proponer un protocolo de actuación en caso de vertido accidental.

2. Atmósfera.

Los Proyectos de Urbanización incluirán medidas para minimizar el efecto de la fase de urbanización y ejecución, mediante determinaciones concretas sobre: las potenciales incidencias de ruido y vibraciones, el funcionamiento de la maquinaria, el manejo de materiales, los itinerarios de transporte de materiales y horarios...

Para ello:

-La maquinaria poseerá las condiciones adecuadas en cuanto a mantenimiento, de forma que se asegure la minimización en la emisión de gases y generación de ruidos.

- Se controlarán las condiciones de manejo de materiales en la fase de construcción a través de riegos periódicos que eviten la producción de partículas en suspensión y se cubrirán con lonas las cajas de los camiones para evitar la dispersión de las partículas.

- Se establecerán itinerarios y horarios de transporte adecuados que eviten el tránsito por zonas residenciales en periodos de descanso y por vías en momentos de mayor densidad de tráfico.

En la fase de funcionamiento, los ruidos provendrán de la propia actividad industrial o residencial, siendo las primeras las que pueden producir mayor impacto.

Para disminuir este impacto, será el titular constructor el que tenga que llevar a cabo una serie de prescripciones técnicas que permitan adoptar el nivel de ruido a la legislación vigente y al Código Técnico de Edificación, en su Documento Básico de protección frente al ruido, lo que se verificará con el correspondiente Informe de Ruidos.

Para las construcciones próximas a las carreteras del Estado (existentes o previstas), será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificación o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea.

Por su parte, la Administración Local, deberá en cumplimiento de la Ley 7/2007, aprobar las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

3. Ciclo del Agua.

Se han de tener en cuenta medidas que actúen sobre el ciclo del agua, en particular aquellas que disminuyan el consumo y aumenten la eficacia en el uso de los recursos hídricos, por ello se recomienda respecto a las áreas públicas:

- La elaboración de una Ordenanza para el fomento de ahorro de agua, donde se establezcan las condiciones de ahorro en edificios, zonas verdes y otros espacios públicos.

Los instrumentos de desarrollo y ejecución, deberán incorporar soluciones para reducir el consumo de agua en el hogar, actuando sobre equipos y dispositivos (fontanería, grifería, instalaciones sanitarias...).

Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistema de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas deben estar adaptadas a condiciones de xericidad propias del clima mediterráneo.

Los Proyectos de Urbanización deben incluir estudios que garanticen el flujo adecuado de las aguas de escorrentía. Las infraestructuras de paso y canalización, deberán contemplar un adecuado dimensionamiento, tanto para los caudales ordinarios, como para los registrados en avenidas extraordinarias. El diseño de vertientes deberá evitar la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas.

4. Acuíferos.

Dada la vulnerabilidad de los acuíferos existentes se proponen las siguientes medidas correctoras:

- Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de los acuíferos 26 y 27, delimitados en el plano de Información Territorial IT3, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

- Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

- No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias, nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas a los acuíferos.

- Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de los depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados,... se exigirá un estudio ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El proyecto técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección que permita la recuperación del fluido en caso de fuga.

- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de su por 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 permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se cumplan los requisitos exigidos en las normas específicas y en las presentes normas.

- Para la autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos urbanos es requisito imprescindible la justificación de emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hídricos.

5. Vertidos.

Respecto a los vertidos procedentes de las urbanizaciones serán gestionados adecuadamente, al igual que los producidos en el resto del término municipal.

Las aguas residuales vertidas a la red general de saneamiento estarán sujetas a las disposiciones que establezca la entidad gestora; así como a las determinaciones de la legislación sectorial y el Organismo de Cuenca competente.

Para los vertidos que no se puedan asimilar a urbanos, las industrias atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente, debiendo ser analizado cada caso al solicitar la Licencia de Apertura mediante el instrumento de prevención ambiental que corresponda.

En el caso del Polígono Agropecuario, deberá contar con una balsa para la recogida de los excrementos líquidos, con las dimensiones y condicionantes recogidos en la normativa vigente, de manera que se garantice la inexistencia de vertidos.

Además de todo ello, se deberán seguir las siguientes pautas para que en la fase de funcionamiento de viviendas o industrias o no se produzcan impactos negativos:

- No se podrá edificar hasta que los terrenos dispongan de conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiendo el uso de pozos negros o fosas sépticas en suelos urbanos o urbanizables.

- La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento, a una distancia mínima de 50 cm. Habrán de instalarse en franjas diferentes.

- En cuanto al saneamiento para los nuevos desarrollos y crecimiento se deberán ejecutar redes separativas para la recogida de pluviales y residuales. Igualmente para el abastecimiento de los nuevos desarrollos se tenderá a la utilización de redes separativas de aguas potables y no potables.

- Queda prohibido el cambio de aceites y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción de instalaciones, así como cualquier otro tipo de vehículos incluidos en el Catálogo de Residuos Peligrosos que establece la legislación, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrame o se realice en talleres apropiados.

Respecto a los sectores proyectados para uso industrial, el planeamiento de desarrollo de los mismos deberá:

- Determinar la ordenanza de vertidos aplicables.

- Tipo de industria a ubicar, carga contaminante y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión núm. 2455/2011/CE del Parlamento Europeo y el Consejo.

- Dependiendo del tipo de industria que vaya a ubicarse será necesario que el planeamiento de desarrollo prevea una depuración propia u específica de las instalaciones, o un sistema de tratamiento previo que reduzca la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

En el caso de que las infraestructuras propuestas en el Plan General se vean modificadas y/o ampliadas por los planes de desarrollo en los sectores previstos, dichos planes deberán ser presentados al organismo competente para la emisión del informe sectorial correspondiente.

6. Vegetación.

- En la medida de lo posible se deberán aprovechar los pies arbóreos, caso de ser vegetación natural, que se extraigan para su posterior utilización en las zonas verdes y viarios proyectados.

- El acondicionamiento de las zonas verdes deberá realizarse con especies autóctonas prioritariamente y distribuciones propias del ambiente mediterráneo que no requieran especiales cuidados.

- El organismo municipal o entidad de conservación encargado de la gestión de los espacios verdes establecerá un programa para realizar los abonados nitrogenados (sobre todo nitratos) en la forma que limite al máximo las infiltraciones a las aguas subterráneas y se evite el riesgo de afección a la salud humana.

- En caso de encontrar en el transcurso de las obras alguna especie protegida, se paralizarán de inmediato, poniéndolo en conocimiento de las autoridades locales y de la Delegación de Medio Ambiente, para que surta el efecto oportuno.

- Deberán adoptarse las medidas protectoras y correctoras propuestas en los Estudios Florísticos realizados en el monte "Dehesa Espino" (SUS-I2), localizándose los espacios libres locales de tal forma que sirvan para preservar las especies protegidas.

7. Fauna.

- La Dirección de Obra, durante las fases de replanteo y ejecución, evaluará el efecto sobre la fauna silvestre. Deberá llevarse a cabo un trabajo de campo para inspeccionar las parcelas donde se van a ejecutar las obras, de manera que puedan localizarse los nidos o madrigueras de la fauna afectada. La Dirección de Obra deberá adoptar las medidas de protección en coordinación con los Servicios Municipales.

- Se tomará especial precaución con aquellas especies de aves que puedan anidar en los lugares afectados. De forma que los nidos que se encuentren en dichas parcelas se deberán recoger y llevar a un lugar seguro, con un hábitat y condiciones adecuadas, igualmente si se encuentran individuos juveniles que no son capaces de sobrevivir por sí solos.

- La localización de las infraestructuras y la maquinaria necesaria para realizar las obras, dispondrán de lugares habilitados al efecto, de forma que no se vean afectados los hábitats de especies que frecuenten dichos terrenos, para ello se hará un reconocimiento previo de las parcelas eligiendo los sitios más adecuados.

- Los cierres de las parcelas, serán permeables para el tránsito de la fauna local, debiendo contar con la autorización previa.

8. Paisaje.

Con el fin de minimizar el impacto paisajístico negativo inevitable propiciado por la ocupación del suelo, se deberá llevar a cabo una edificación lo más integrada posible en el entorno, en cuanto a formas y colores, plantas, alturas máximas, edificabilidad..., todo ello dentro de la propia normativa de urbanismo establecida en el municipio.

Además, se proponen otras medidas correctoras con el fin de mantener los valores culturales y naturales del entorno en el que nos encontramos:

- El diseño de las zonas verdes en todas las unidades de ejecución y especialmente en las de mayor pendiente y exposición visual, deberá realizarse mediante tratamientos arbolados. Se usarán individuos de distinto porte, arbóreos y arbustivos adaptados a las condiciones climáticas, con patrones de distribución irregular.

- Asociación de los viarios locales y áreas de aparcamiento en los nuevos desarrollos, a zonas ajardinadas.

En cuanto a los polígonos industriales, se establecen los siguientes criterios:

- Adaptar la ordenación del polígono a la estructura de la cubierta de suelo y a los usos asociados. El proyecto de urbanización deberá integrar los elementos preexistentes de interés (vegetación natural, montículos, arroyos...).

- Priorizar la urbanización de terrenos con pendientes suaves y adaptarse a la topografía original (minimizar movimientos de tierra, situar viales y edificaciones en espacios llanos, absorber u ocultar los taludes con las edificaciones...)

- Compactar la urbanización y edificación y reducir la vialidad.

- Establecer continuidades con los sistemas ecológicos y paisajísticos.

- Procurar la continuidad de los hábitats naturales y paisaje en el interior del polígono.

- No alterar la red hídrica natural.

- Delimitar las zonas verdes en continuidad con las masas forestales o espacios naturales de interés.

- Procurar una red de espacios verdes locales que actúen como corredores visuales, evitando espacios fragmentados.

- Utilizar recursos y efectos visuales para mejorar la imagen de conjunto del polígono.

- Colocación de hitos visuales o elementos singulares.

- Establecimiento de filtros visuales mediante vegetación o topografía.
- Creación de perspectivas y secuencias visuales desde los itinerarios de acceso o con los espacios más frecuentados.
 - Definir una ordenación volumétrica cohesionada. Se trata de tener una visión y análisis previos del paisaje circundante, de manera que al definir los elementos del polígono (edificios, viales, vegetación...), no se produzca un conflicto. Por otra parte, los parámetros urbanísticos (altura reguladora, profundidad edificable, frente de parcela...) deben ser homogéneos para evitar la fragmentación del paisaje.
 - Establecer criterios cromáticos de conjunto. Identificar la gama cromática del lugar y definir una para el conjunto del polígono, priorizando las estrategias de armonización.
 - Paralelo al sector SUS-I2 y a la A-49 se localizará una franja verde de transición a modo de apantallamiento con el fin de minimizar el impacto visual ocasionado.

Las actividades extractivas serán autorizables en la superficie que ostenta una protección cautelar con los siguientes condicionantes:

- El proyecto deberá contener además del estudio de impacto ambiental, un estudio de visibilidad que analice el impacto paisajístico, haciendo especial hincapié en la vía férrea como senda de consumo visual.
- Las medidas correctoras deberán contemplar la minimización del impacto en el periodo de funcionamiento; de manera que se limite la visibilidad desde la antigua vía férrea mediante apantallamiento vegetal o cualquier otra técnica aplicable.
- En el proyecto técnico se deberá determinar la ubicación de actuaciones complementarias como: instalaciones auxiliares, zona de acopio de material, accesos y vías abiertas para la maquinaria... de manera que su localización cause la menor interferencia posible en el entorno.

9. Residuos.

Respecto a los residuos producidos en la fase de ejecución, como ya se planteó en las medidas correctoras del elemento suelo, los Proyectos de Urbanización de los nuevos desarrollos deberán contener un Plan de Gestión de Residuos que garantice el tratamiento adecuado de los mismos, donde primará el reciclaje y valorización de los escombros, en último término deberán trasladarse a vertederos autorizados.

En la fase de funcionamiento:

- Para los considerados urbanos o asimilables a urbanos, será el Ayuntamiento o entidad acreditada en virtud de la normativa de residuos vigente, quién se encargue de la recogida, transporte y eliminación.
- La deposición y recogida de los residuos se realizará mediante los contenedores habilitados al efecto y el punto limpio.
- Los sectores industriales deberán disponer de su propio punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de los residuos.
- Los residuos de obra de construcción o demolición, no asimilables a urbanos, estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de los residuos de construcción y demolición y en la Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento.
- Los residuos tóxicos o peligrosos deberán tener un tratamiento distinto, atendiendo a la normativa específica de aplicación.

Además corresponderá a la Administración Local, en cumplimiento de la Ley 7/2007, la elaboración de planes de gestión de residuos urbanos, de conformidad con los planes autonómicos de gestión de residuos.

10. Movilidad y accesibilidad funcional.

En los instrumentos de desarrollo será necesario:

- Prever el espacio requerido para la construcción de paradas de autobús en los nuevos sectores de crecimiento con objeto de integrarlos en la red de transporte público intermunicipal. Los viarios deben ser diseñados para acoger los sistemas de transporte colectivo, así como la trama peatonal.

- Respecto a la accesibilidad, los proyectos de urbanización preverán que los elementos de urbanización, infraestructura y mobiliario urbano, sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultad sensorial. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 72/92, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

- Deberán ser tenidas en cuenta las recomendaciones presentadas en el documento anexo Tráfico y Movilidad.

11. Energía.

Los instrumentos de desarrollo incluirán medidas de ahorro energético, con acciones dirigidas a la gestión de demanda, eficiencia energética e implantación de fuentes de energía renovables.

Los espacios públicos y dotacionales de nueva construcción llevarán integrados sistemas de generación de energía solar térmica, al menos para la obtención de agua caliente sanitaria. En cualquier caso se asumirá las determinaciones del nuevo Código Técnico de la Edificación.

En el diseño de las nuevas urbanizaciones, se tendrán en cuenta las características bioclimáticas de la zona con el fin de propiciar el ahorro energético en la medida de lo posible. En este sentido, se utilizan criterios como:

- Aprovechamiento de la energía solar térmica para el calentamiento de agua o calefacción.

- Utilización de la luz natural para completar la artificial, control del enfriamiento natural.

- Creación de pasillos acordes con los vientos predominantes para mejorar la refrigeración.

- Utilización de la sombra de los árboles existentes.

- Orientación de las fachadas principales hacia el sur,...

Con el fin de incrementar la eficiencia energética, y evitar la contaminación lumínica, el alumbrado público que se implante en los nuevos sectores de crecimiento se diseñará teniendo en cuenta medidas encaminadas a reducir la intensidad del alumbrado a lo estrictamente necesario para cada uso, así como medidas para la regulación de la dirección de la luz, evitando el alumbrado hacia el cielo. En cualquier caso, las luminarias que se utilicen para el alumbrado público serán preferentemente de sodio a baja presión o bajo consumo.

12. Yacimientos.

Las zonas de actuación no afectan a los yacimientos existentes. En cualquier caso, si durante la fase de urbanización o de implantación de actividades en las zonas de actuación, aparecieran restos arqueológicos, se paralizarán de inmediato las obras poniéndolo en conocimiento de los técnicos del Ayuntamiento y de la Delegación Provincial de Cultura, en el transcurso de 24 horas.

Quedan prohibidos todos los usos y actividades no permitidos por la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de dicha ley, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

13. Vías Pecuarias.

Dos de ellas se ven afectada en este planeamiento: la Vereda del Pino y las Erillas y la Colada del Camino de Bollullos. Para minimizar el impacto producido se aplicará como medida correctora la desafectación y posterior modificación del trazado mediante la ejecución de un trazado alternativo, conforme a lo dispuesto en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta propuesta garantiza la continuidad de las vías y la coherencia de la red.

Artículo 98. Programa de vigilancia ambiental.

El Programa de Vigilancia se diseña en base a las siguientes premisas:

- El Ayuntamiento de Villarrasa es el responsable de ejecutar las actuaciones a las que se obliga por este documento, mantener los registros pertinentes y de informar a las Consejerías que fueran necesarias a solicitud de estas o a iniciativa de la propia evaluación ambiental de la ejecución del PGOU.

- Otros órganos administrativos, dentro de sus competencias y funciones de vigilancia serán responsables por su acción general o acuerdo específico con el propio Ayuntamiento: Consejerías de Obras Públicas y Transportes, Medio Ambiente, Cultura...

Los aspectos básicos de este programa de vigilancia son los siguientes:

- Serán contenidos a incorporar por los Planes Parciales y responsabilidad de los gestores del PGOU las determinaciones planteadas en el artículo anterior.

- Serán contenidos de los Proyectos de Urbanización y Edificación y responsabilidad de los gestores del PGOU:

- La incorporación de las determinaciones del artículo anterior.
- Con carácter específico:
- Los itinerarios previstos para el transporte de materiales, estériles y residuos.
- Sistemas de señalización a utilizar.
- Gestión de residuos.
- Los condicionales ambientales planteados que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los Pliegos de Condiciones Técnicas y en su caso, económicas-administrativas, de obras y servicios.

- Será responsabilidad de los servicios técnicos municipales el control de que la fase de construcción se lleve a cabo de acuerdo con las determinaciones aquí recogidas y afecte exclusivamente a los terrenos previstos.

- El Ayuntamiento deberá asumir la redacción de Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios del Planeamiento.

- Las especies vegetales, tanto autóctonas como alóctonas, que se planteen en los diferentes lugares al efecto, serán cuidadas y mantenidas en buen estado por el ayuntamiento o el órgano gestor correspondiente.

- Los técnicos municipales deberán vigilar que los residuos se depositan en los lugares habilitados al efecto y no se producen focos incontrolados de depósito.

Artículo 99. Medidas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

1. Medidas generales contra el cambio climático.

Estas medidas generales y que se han tenido en cuenta en la elaboración del Plan General se pueden diferenciar en:

Medida 1: Análisis de riesgos e impactos.

Analizar y cartografiar los riesgos e impactos del cambio climático en el municipio a partir de los datos y estudios sectoriales (regionales, autonómicos).

Medida 2: Planeamiento, ordenación, normativa, gestión.

Elaborar planes locales de adaptación y mitigación al cambio climático basados en las condiciones específicas e incorporar las medidas de lucha contra el cambio climático en los instrumentos de planificación urbana y en las ordenanzas y normativas municipales.

Medida 3: Comunicación y concienciación.

Fomentar la toma de conciencia ciudadana sobre los problemas del cambio climático mediante la realización de actividades y campañas de comunicación y formación asociadas a los procesos de planificación ambiental y urbanística.

Medida 4: Participación ciudadana.

Fomentar la participación ciudadana en los planes locales de lucha contra el cambio climático y en los procesos de planificación urbanística y facilitar la incorporación de las

iniciativas ciudadanas existentes en relación con el urbanismo y el cambio climático a los planes e intervenciones ambientales y urbanísticas en marcha.

2. Medidas específicas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en relación con las áreas temáticas de planeamiento urbano tomadas para el municipio de Villarrasa.

Se divide en doce áreas temáticas utilizadas para caracterizar el fenómeno urbano con el fin de facilitar la aproximación por ámbito en términos prácticos, las cuales se relacionan a continuación:

1. Relación con los ecosistemas del entorno.
2. Pautas de ocupación del suelo.
3. Distribución espacial de usos urbanos.
4. Densidad urbana.
5. Metabolismo: Energía.
6. Metabolismo: Agua.
7. Metabolismo: Materiales, residuos y emisiones.
8. Movilidad y accesibilidad.
9. Regeneración y rehabilitación urbana.
10. Edificación y forma urbana.
11. Espacio público.
12. Verde urbano.

3. Medidas concretas tomadas en el municipio de Villarrasa por área temática.

Área temática 1: Relación con los ecosistemas del entorno.

Se protegerá y custodiará los ecosistemas naturales del entorno de los pueblos y ciudades, asegurando el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos: estableciendo, a través del planeamiento urbano municipal, un alto grado de protección para las zonas naturales, agrícolas, verdes, etc., especialmente las más arboladas, para preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales.

Medidas específicas.

1. Establecer corredores ecológicos que comuniquen las zonas verdes ya existentes con los nuevos espacios naturales. Identificación de aquellos ecosistemas que puedan actuar como parques metropolitanos naturales y sostenibles, análisis de su capacidad de carga y vías de conexión con las redes verdes urbanas tanto desde el punto de vista ecológico como de acceso a las mismas. En este sentido se propone en el PGOU una zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial denominada «corredor ecológico del río Tinto» como zona de vía verde para la comunicación por este paraje entre localidades cercanas, y se añade además unas zonas aledañas a este corredor ecológico.

2. Establecer una ordenación urbana en los nuevos desarrollos acorde con las características de su entorno, favoreciendo la reducción del consumo de recursos (suelo, energía, agua, etc.), proponiendo además dicho crecimiento en la zona más cercana al núcleo existente de forma que resulte un municipio compacto y con el óptimo aprovechamiento del suelo. Se colmatará los vacíos urbanos existentes que de no ser así nos obligaría a un mayor crecimiento y a una mayor superficie de terreno rústico a clasificar como urbanizable.

Área temática 2: Pautas de ocupación del suelo.

Minimizar la antropización del suelo: promover un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo.

Medidas específicas.

1. Evitar el crecimiento urbanístico en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado y con baja densidad, optando por un modelo de concentración de población, infraestructuras y servicios. Solo se propone una zona industrial/terciaria anexa a la autovía A-49 debido a la óptima localización para el desarrollo de actividades a nivel provincial o incluso regional.

2. Delimitar de forma estricta el suelo urbano consolidado y no consolidado en la planificación general, ajustando la clasificación de suelo a la demanda previsible para crecimiento residencial y de actividades económicas, limitando de este modo la ocupación de nuevo suelo. El crecimiento con respecto a la superficie de suelo propuesto está muy por debajo de lo que permite la normativa, un crecimiento del 40% y el propuesto es del 22,19%. En los estudios realizados en el Plan General se ha estimado que no es necesario un mayor crecimiento residencial, ajustándonos a lo que realmente el municipio puede absorber. De esta forma no se ocupa innecesariamente suelo rural con el perjuicio medio ambiental que supondría.

3. Recuperar los suelos en desuso localizados en el centro urbano, dando así prioridad a la reutilización de un suelo que ya está dotado de servicios e integrado en la trama urbana. Antes de realizar cualquier actuación, será necesario el desmantelamiento de las instalaciones existentes. Recuperar los espacios infrutilizados en las áreas de urbanización consolidada para acondicionarlos como nuevos espacios públicos y mantener, ampliar y mejorar en lo posible la calidad de los existentes.

En el caso concreto de suelos previamente destinados a usos industriales, también será necesario proceder a la descontaminación del suelo. En Villarrasa nos encontramos con pocos vacíos urbanos dentro del núcleo, no obstante, si existe una zona que actualmente está clasificada como industrial/agropecuaria localizado en el centro del núcleo y que realmente por la dificultad que supone la entrada de maquinaria cada vez está más en desuso. Esta zona denominada actualmente Cooperativa Agrícola está propuesta en el PGOU como Sistema General de Espacios Libres SGEL-1, y está considerada como una de las mejores zonas para alojar ese espacio libre de disfrute del ciudadano. Tiene una superficie total de 4.022,29 m². Este sistema general desempeñaría una labor decisiva a la hora de mejorar el índice de espacios libres por habitante, además de por sus dimensiones, por la gran localización que posee, creando una zona de esparcimiento en el centro del municipio.

Área temática 3: Distribución espacial de usos urbanos.

Fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

Medidas específicas.

1. Prohibir los usos edificatorios de cualquier tipo en zonas de suelo no urbanizable afectadas, especialmente por riesgo de inundación. En el municipio se realizó un estudio hidráulico en el único cauce afectado por el crecimiento para evitar los riesgos de inundación. El crecimiento residencial se propone hacia la zona contraria del cauce.

Área temática 4: Densidad urbana.

Fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas)

Medidas específicas.

1. Evitar el crecimiento urbanístico en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado, realizando una ordenación del suelo urbanizable que limite al máximo posible la dispersión de núcleos urbanos en el municipio. El crecimiento propuesto evita por completo la dispersión de las zonas residenciales ubicando dichas zonas en las más cercanas al centro del núcleo.

Área temática 5: Energía.

Energía: maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables

Medidas específicas.

1. Llevar a cabo una planificación energética local, basada en el conocimiento estructurado del consumo energético y de emisiones ambientales de la ciudad, tanto por sectores como por tipologías dentro de cada sector, haciendo estudios de consumo de energía a largo plazo en función de las condiciones del municipio y de los escenarios de cambio climático.

2. Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).

Área temática 6: Agua.

Agua: Reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

Medidas específicas.

1. Considerar la disponibilidad de recursos hídricos derivada de los efectos previstos del cambio climático, así como la capacidad de carga del territorio en el municipio, a la hora de construir nuevas edificaciones y/o infraestructuras que supongan un aumento de la población, ya sea de forma permanente o estacional. En este sentido, la propuesta ha sido estudiada y aceptada por el organismo competente en materia de aguas, considerando el crecimiento y la demanda prevista para estos crecimientos.

Área temática 7: Materiales, residuos y emisiones.

Materiales y residuos: Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).

Medidas específicas.

1. Establecer reservas de suelo para el reciclaje y tratamiento in situ de los residuos (compost, etc.).

Villarrasa cuenta en su término municipal con un Centro de Tratamiento de Residuos Urbanos, siendo una de las propuestas actuales su ampliación.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir las prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas en los documentos ambientales. Estas medidas están centradas en los factores susceptibles de recibir impacto como son:

1. Suelo.
2. Atmósfera.
3. Ciclo del Agua.
4. Acuíferos.
5. Vertidos.
6. Vegetación.
7. Fauna.
8. Paisaje.
9. Residuos.
10. Movilidad y accesibilidad funcional.
11. Energía.
12. Yacimientos.
13. Vías Pecuarias.

Área temática 8: Movilidad y accesibilidad.

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

Medidas específicas.

1. Promover y ejecutar Planes de Movilidad Sostenible a la escala municipal, vinculándolos estrechamente al planeamiento municipal y poniéndolos en marcha mediante procesos de participación ciudadana para asegurar la implicación de todos los agentes públicos, privados y sociales relevantes.

2. Eliminar o mitigar el efecto barrera de las vías de circulación y ferroviarias, restituyendo total o parcialmente la continuidad transversal del espacio público urbano circundante.

3. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos, tal y como se recoge en el estudio de movilidad.

Área temática 9: Regeneración urbana.

Fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

Medidas específicas.

1. Mejorar y/o sustituir las redes de infraestructuras, fomentando la eficiencia y el ahorro energético y una buena gestión de los recursos naturales y de los residuos generados. Introduciendo alumbrado de bajo consumo en las luminarias del espacio público.

Área temática 10: Edificación y forma urbana.

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreadamiento, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

Área temática 11: Espacio público.

Establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y de nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

Medidas específicas.

1. Planificar y articular las redes de equipamientos, zonas verdes y espacios públicos atendiendo a las necesidades de la población local, considerando las posibilidades y mejora de las redes existentes e imbricando las nuevas redes propuestas con las ya existentes.

Área temática 12: Verde urbano.

Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano en los pueblos y ciudades, creando una red de parques, huertos urbanos y zonas verdes conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

Medidas específicas.

1. Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las vías públicas. Establecer la adecuada reserva de espacios y zonas verdes en el planeamiento urbanístico. El Plan mejora el índice de espacios verdes en proporción al número de habitantes existentes, siendo el inicial de 7,31 m²/hab. y el resultante con los sectores propuestos desarrollados por completo de 30,42 m²/hab.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Formulación de ordenanzas

En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Villarrasa, de conformidad con lo establecido en el art. 64 de la LOUA, aprobará una Ordenanza de Valores del Suelo comprensiva del cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo, expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

Segunda. Edificaciones retranqueadas existentes en suelo urbano.

A) Toda vivienda en suelo urbano que a fecha de la aprobación provisional del PGOU se encuentre retranqueada con respecto a la alineación dada en este plan general de ordenación urbanística se encontrará en una de las siguientes situaciones:

a) El retranqueo lo tiene exclusivamente en la fachada principal, de tal forma que existe una terraza totalmente abierta en la parte delantera de la vivienda. En este caso:

- a) Se permitirá obras de reparación, conservación y consolidación.
- b) Se permitirá obras de ampliación, siempre y cuando lo permita los distintos parámetros de las ordenanzas, y dicho aumento de edificabilidad venga acompañado con un aumento de la planta primera, de tal forma que la línea de edificación de dicha planta se traiga a la alineación dada en este plan, permitiendo así una terraza cubierta en planta baja.
- c) Si se procediese a la demolición de la vivienda, la nueva edificación tendrá que adaptarse a la alineación dada en este documento de planeamiento en todas sus plantas.

d) Viviendas en hileras como conjunto de proyectos unitarios residenciales. Estas viviendas las acogerá este plan como legales y dentro de la ordenación permitida pudiéndose realizar todo tipo de obras. En el caso de demolición y construcción de nueva planta de algunas de las viviendas, la línea de edificación tendrá que ir retranqueada de la misma forma que las viviendas del conjunto. En caso de demolición total del conjunto de viviendas retranqueadas, la línea de edificación coincidirá con la alineación dada en el plan general.

b) El retranqueo lo tiene exclusivamente en la planta baja de la vivienda y solo en la fachada principal, quedando una terraza cubierta en la planta baja y sin ningún retranqueo la planta primera. En este caso:

- a) Se permite todo tipo de obras.
- b) Si se procediese a la demolición de la vivienda, la nueva edificación tendrá que adaptarse a la alineación dada en este documento de planeamiento en todas sus plantas.

c) El retranqueo se produce además de en la fachada principal en alguna de las medianeras laterales de la vivienda (vivienda tipo chalet aislado o pareado). En este caso:

a) Las parcelas con al menos 15 metros de fachada, podrán retranquear las edificaciones, siempre que exista en la fachada principal, un elemento vertical, a modo de falsa fachada de 3 m de altura como mínimo, con elementos de coronación.

b) Si la parcela posee menos de 15 metros de fachada, la vivienda quedará fuera de ordenación, permitiéndose realizar exclusivamente obras de reparación, conservación y consolidación sin que se permita aumentar la edificabilidad. Si se procediese a la demolición de la vivienda, la nueva edificación tendrá que adaptarse a la alineación dada en este documento de planeamiento.

B) En las edificaciones sitas en el Suelo Industrial que a fecha de la aprobación provisional del PGOU se encuentre retranqueada con respecto a la alineación dada en este plan general de ordenación urbanística, las acogerá este plan general como legales y dentro de la ordenación permitida, pudiéndose realizar obras de todo tipo, excepto la demolición completa y la nueva planta. En este último caso la nueva línea de edificación se adaptará a la alineación dada en este documento sin que se permita retranqueo.

Tercera. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable natural o rural.

Las edificaciones en Suelo No Urbanizable natural o rural, de uso agrícola ganadero, que estuvieran terminadas a la fecha de la aprobación provisional, y que no cumplan con lo previsto en los artículos 38 y 133 de las normas urbanísticas y 65 de las normas particulares de este documento de Planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación.

Cuarta. Plan municipal de vivienda y suelo.

El Ayuntamiento elaborará, en el plazo más breve posible, un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que una vez aprobado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, se incorporará al presente Plan General de Ordenación Urbanística, como anexo al mismo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.

Quedan derogadas las NN.SS. de Villarrasa, aprobadas definitivamente el 12 de febrero de 1996, así como la Adaptación Parcial a la LOUA y todas las modificaciones puntuales y cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado definitivamente en su desarrollo, así como las Normas Provinciales.

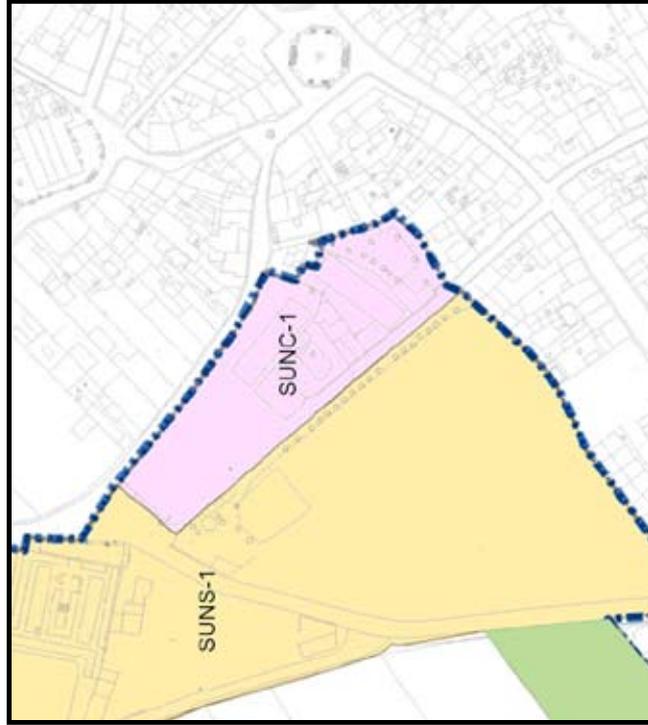
CUADRO RESUMEN. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS.

CUADRO RESUMEN								
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO								
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie(m2s)	usos globales E	nivel de densidad (viv/Ha) E	% VPP(m2) E	SSGG(m2s) E	densidad (viv/Ha) P	media dotacional m2sdot/m2t P	
SECTORES DE SUNC	SUNC-1	5.869,40	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		41	0,32
	SUNC-2	9.369,40	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA 15/30 viv/Ha	30		16	0,62
	SUNC-3	7.269,78	RESIDENCIAL	MEDIA-BAJA 15/30 viv/Ha	30		17	0,62
	SUNC-4	5.730,20	TERCIARIO	-	-		-	1,17
	SUNC-AT	5.512,00	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		40	0,30
ARI (SUNC)	ARI - RONDA NORTE	2.498,00	RESIDENCIAL	ALTA 50/75 viv/Ha	100	280,70	64	0,18
	ARI - RONDA NORTE 2	18.136,00	RESIDENCIAL	ALTA 50/75 viv/Ha	30		64	0,30
TOTAL	54.384,78					280,70		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie(m2s)		nivel de densidad (viv/Ha) E					
SECTORES DE SUS	SUS-R1	26.100,00	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		32	0,37
	SUS-R2	36.500,00	RESIDENCIAL	MEDIA 30/50 viv/Ha	30		32	0,37
	SUS-I1	25.147,00	INDUSTRIAL	-	-		-	0,22
	SUS-I2	601.841,38	INDUSTRIAL	-	-	79.438,04	-	0,27
	SUS-AG	20.660,00	INDUSTRIAL (agropecuaria)	-	-	-	-	0,22
TOTAL	710.248,38					79.438,04		
TOTAL SUELOS	764.633,16					79.718,74		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Superficie(m2s)	Uso incompatible E						
ÁREAS DE SUNS	SUNS-1	28.702,00	INDUSTRIAL					
	SUNS-2	14.680,00	INDUSTRIAL					
	SUNS-3	14.621,00	INDUSTRIAL					
	SUNS-4	28.816,00	RESIDENCIAL					
TOTAL	86.819,00							

SUELO NO URBANIZABLE	Superficie(Ha)
SNUEP POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (Paisaje protegido del Tinto)	9,95
SNUEP POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (LIC Corredor ecológico del Tinto)	154,25
SNUEP POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (Vía férrea)	1,65
SNUEP POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (Yacimientos arqueológicos)	16,00
SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (Contorno paisajístico del Tinto)	568,85
SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (Zona de reserva Dehesa Espino)	42,67

SUPERFICIES TOTALES SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO	Superficie(Ha)
SUELO URBANO (SUC + SUNC)	56,90
SUELO URBANIZABLE (SUS + SUNS)	79,71
SUELO NO URBANIZABLE (SNUEP + SNU NATURAL O RURAL)	7.043,39

Ordenación detallada (según art. 17)	Dotaciones Locales: 939,10 m ² (32 ms/100mt) - Espacios libres: 586,94 m ² (20 ms/100mt) - Equipamientos: 352,16 m ² (12 ms/100mt) El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana. El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación. El inicio del desarrollo del sector irá vinculado a lo dispuesto en la normativa sobre policía sanitaria mortuoria.
--	--



SECTOR EN SUELO URBANO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNC - 1
Superficie	5.869,40 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad	MEDIA 30/50 viv/Ha
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²
Global	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Área de Reparto	ARnc1
Aprovech. Medio	0,462500 ua/m ²
Media dotacional	0,32 ms dot/m ²
Previsiones de Programación y Gestión	Sistema de Actuación: Compensación (privada) Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación / Reparcelación Plazos - plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años.
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)	
Densidad viv/Ha	41
Plazo de inicio y terminación VPP	El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. <ul style="list-style-type: none"> - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

00194229

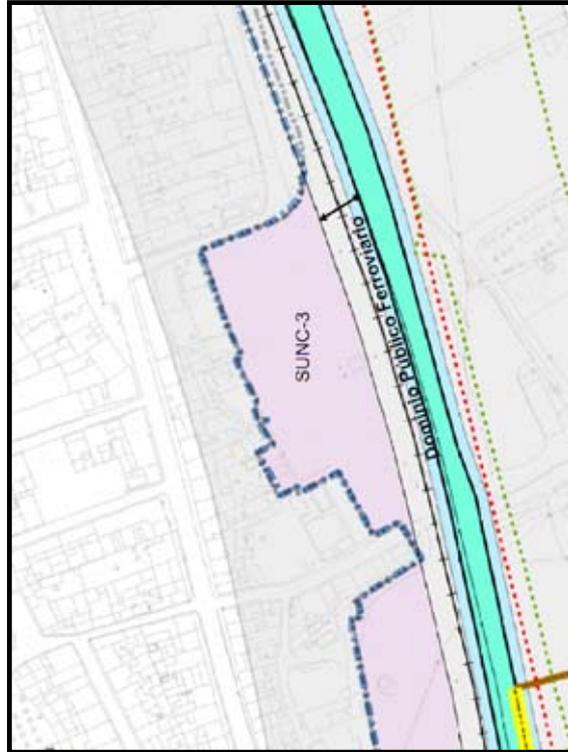
<p>Ordenación detallada (según art. 17)</p>	<p>Dotaciones Locales: 1.161,81 m² (62 ms/100m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espacios libres: 936,94 m² (50 ms/100m²) - Equipamientos: 224,87 m² (12 ms/100m²) <p>-El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.</p> <p>-El desarrollo del sector se vincula a las obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.</p> <p>-Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>-Los viales señalados en los planos de ordenación se considerarán como preceptivos. En este caso coincide además con la línea límite de edificación respecto de la vía ferroviaria.</p> <p>-Previo a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.</p> <p>-Se respetarán los límites marcados por la ley 8/2001 de carreteras de Andalucía o normativa que le sustituya.</p>
--	--



<p>SECTOR EN SUELO URBANO</p>	
<p>DATOS IDENTIFICATIVOS</p>	
Denominación	SUNC - 2
Superficie	9.369,40 m ²
<p>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)</p>	
Clase de Suelo	URBANO
Reservas de VPP	NO CONSOLIDADO
Sistemas Generales	30 % sobre Edificabilidad No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad	MEDIA-BAJA 15/30 viv./Ha
Edificabilidad Global	0,20 m ² /m ²
<p>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)</p>	
Área de Reparto	ARnc2
Aprovech. Medio	0,185000 ua./m ²
Media dotacional	0,62 m ² dot./m ²
Previsiones de Programación y Gestión	<p>Sistema de Actuación: Compensación (privada)</p> <p>Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación / Reparcelación</p> <p>Plazos</p> <ul style="list-style-type: none"> - plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años.
<p>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)</p>	
Densidad viv./Ha	16
Plazo de inicio y terminación VPP	<p>El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

00194229

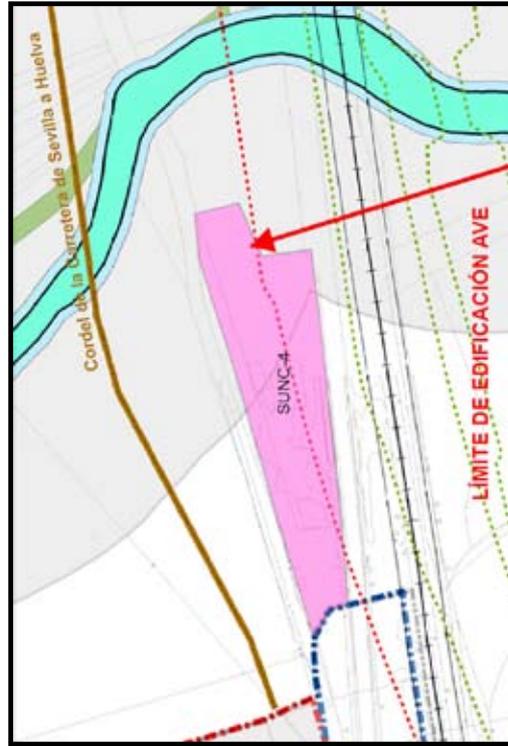
Ordenación detallada (según art. 17)	Dotaciones Locales: 901,45 m ² (62 ms/100mt) - Espacios libres: 726,98 m ² (50 ms/100mt) - Equipamientos: 174,47 m ² (12 ms/100mt) -El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana. -El desarrollo del sector se vincula a las obras de ampliación de la EDAR actual, se tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación. -Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación. -Los viales señalados en los planos de ordenación se considerarán como preceptivos. En este caso coincide además con la línea límite de edificación respecto de la vía ferroviaria. -Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo. -Se respetarán los límites marcados por la ley 8/2001 de carreteras de Andalucía o normativa que le sustituya.
--	---



SECTOR EN SUELO URBANO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNC - 3
Superficie	7.269,78 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad	MEDIA-BAJA 15/30 viv./Ha
Edificabilidad Global	0,20 mt ² /m ² s
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Área de Reparto	ARnc3
Aprovech. Medio	0,185000 ua./m ² s
Media dotacional	0,62 m ² s dot./mt ²
Previsiones de Programación y Gestión	Sistema de Actuación: Compensación (privada) Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación / Reparcelación Plazos - plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años.
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)	
Densidad viv./Ha	17
Plazo de inicio y terminación VPP	El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. <ul style="list-style-type: none"> - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

00194229

<p>-Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>-Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.</p> <p>-Se respetarán los límites marcados por la ley 8/2001 de carreteras de Andalucía o normativa que le sustituya.</p>	
--	--



SECTOR EN SUELO URBANO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNC - 4
Superficie	5.730,20 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	-
Sistemas Generales	
Uso Global	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Nivel de Densidad	TERCIARIO
Eficiencia	-
Edificabilidad Global	0,12 m ² /m ²
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Área de Reparto	ARnc4
Aprovech. Medio	0,120000 ua/m ²
Media dotacional	1,17 m ² dot/m ²
Previsiones de Sistema de Actuación:	
Programación y Gestión	Compensación (privada)
	Instrumentos de Desarrollo y Gestión:
	Plan Parcial de Ordenación / Reparcelación
Plazos	
	- plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años.
	- plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)	
Ordenación detallada (según art. 17)	Dotaciones Locales: 802,23 m ² (14% superficie del sector)
	- Espacios libres: 573,02 m ² (10% superficie del sector)
	- Equipamientos: 229,21 m ² (4% superficie del sector)
-El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.	
-El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.	

00194229

Ordenación detallada (según art. 17)	<p>Dotaciones Locales: 1.273,27 m² (30 m²/100m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espacios libres: 763,96 m² (18 m²/100m²) - Equipamientos: 509,31 m² (12 m²/100m²) <p>El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.</p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.</p> <p>Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>Los viales señalados en los planos de ordenación se considerarán como preceptivos.</p>
--	---



SECTOR EN SUELO URBANO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNC - AT
Superficie	5.512,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Reservas de VPP	NO CONSOLIDADO
Sistemas Generales	30 % sobre Edificabilidad No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad	MEDIA 30/50 viv/Ha
Edificabilidad	0,77 m ² /m ²
Global	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Área de Reparto	ARncAT
Aprovech. Medio	0,712250 ua./m ²
Media dotacional	0,30 m ² dot./m ²
Previsiones de Programación y Gestión	de Sistema de Actuación: Compensación (privada)
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	Plan Parcial de Ordenación / Reparcelación
Plazos	- plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)	
Densidad viv/Ha	40
Plazo de inicio y terminación VPP	El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. <ul style="list-style-type: none"> - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

00194229

Ordenación detallada	<p>Dotaciones Locales: 288,00 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espacios libres: 288,00 m² - Equipamientos: exención art. 17 LOUA <p>El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.</p> <p>Se será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>-Debido a sus escasas dimensiones, de menos de 2.500 metros cuadrados de superficie, a que se reserva el 100% de edificabilidad para vivienda protegida y a la aportación de sistemas generales de espacios libres, hacen inviable el cumplimiento de su esticito del artículo 17 de la LOUA, eximiéndose este sector parcialmente de su cumplimiento en lo referente a los equipamientos. La imposibilidad tanto superficial como de viabilidad económica hace imposible la incorporación de equipamiento local en este sector.</p> <p>-A este respecto, hay que señalar que el artículo 17.1 de la LOUA excluye del cumplimiento de los estándares dotaciones mínimos establecidos en la regla 2ª a las áreas de reforma interior (por estar establecidos para áreas y sectores), el presente Plan General se ha acogido a esta particularidad para estándares de la ARI RONDA NORTE. Por tanto, esta bolsa de suelo deberá reducir sus estándares dotacionales para contrarrestar la complicada situación de inviabilidad económica en la que se encuentra, dando solución así al conflicto entre la zona residencial que la rodea y el ARI que actualmente es de uso agropecuario.</p>
-----------------------------	---



AREA DE REFORMA INTERIOR	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	ARI – RONDA NORTE
Superficie	2.498,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	100 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	
Identificación:	SGEL-RONDA NORTE (Incluidos)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	280,70 m ²
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Uso Global	RESIDENCIAL
Efificabilidad Global	0,6405 mt/m ² /m ² s
Densidad viv/Ha	64
Área de Reparto	AR-4
Aprovech. Medio	0,480384 ua/m ² s
Media dotacional	0,18 m ² s dot/mt
Previsiones de Sistema de Actuación:	
Compensación (privada)	
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	
Plan Especial	
Plazos	
- plazo máx. para la ordenación detallada: 6 años.	
- plazo máx. para la ejecución del ámbito: 8 años	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)	
Plazo de inicio y terminación VPP	
El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.	
- El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.	
- El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones	

00194229

Ordenación detallada	<p>Dotaciones Locales: 3.484,83 m² (30 ms/100mt)</p> <p>Espacios libres: 2.090,90 m² (18 ms/100mt)</p> <p>Equipamientos: 1.393,93 m² (12 ms/100mt)</p> <p>-El desarrollo del sector se vincula a la adecuación de las infraestructuras y a su integración en la estructura urbana.</p> <p>-Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>-El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.</p> <p>-Cuando se proceda a la ordenación del sector, se tendrá que dar continuidad al vial que proviene de la modificación puntual RONDA NORTE, de tal forma que dicho vial no se convierta en una calle sin salida.</p> <p>-Previo a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.</p>
-----------------------------	--



AREA DE REFORMA INTERIOR	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	ARI - RONDA NORTE 2
Superficie	18.136,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANO
Categoría de suelo	NO CONSOLIDADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Uso Global	RESIDENCIAL
Edificabilidad Global	0,6405 mt/m ²
Densidad viv/Ha	64
Área de Reparto	AR-5
Aprovech. Medio	0,592463 ua/m ²
Media dotacional	0,30 m ² dot/mt
Previsiones de Sistema de Actuación:	
Compensación (privada)	
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	
Plan Especial	
Plazos	
<ul style="list-style-type: none"> - plazo máx. para la ordenación detallada: 6 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 8 años 	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2-B LOUA)	
Plazo de inicio y terminación VPP	<p>El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones

00194229

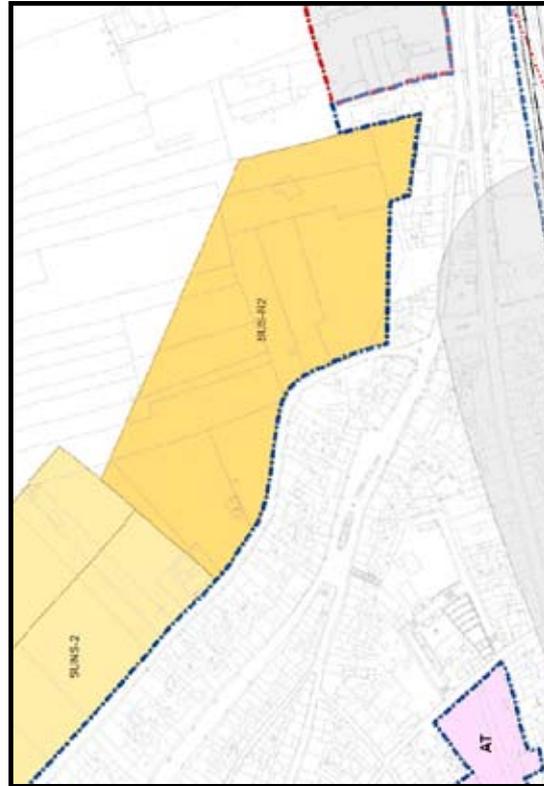
Previsiones de Actuación: Compensación (privada)	
Programación y Gestión	Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación/Reparcelación
Plazos	- plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2.B LOUA)	
Densidad viv/Ha	32
Plazo de inicio y terminación VPP	El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUS - R1
Superficie	26.100,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	SECTORIZADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad Edificabilidad Global	MEDIA 30/50 viv/Ha 0,40 m ² /m ²
Área de Reparto	AR - 1
Aprovech. Medio	0,370000 ua/m ²
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Media dotacional	0,37 m ² dot/m ²
Criterios y Directrices	El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana El sector quedará limitado mediante un viario de borde perteneciente a al sector SUSR1 El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación. Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación. Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.
Ordenación detallada (según art. 17)	Dotaciones Locales: 3.862,80 m ² (37 m ² /100m ²) - Espacios libres: 2.610,00 m ² (25 m ² /100m ²) - Equipamientos: 1.252,80 m ² (12 m ² /100m ²)

00194229

Previsiones de Sistema de Actuación:	Compensación (privada)
Programación y Gestión	Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación/Reparcelación
Plazos	- plazo máx. para la ordenación detallada: 6 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 8 años.
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS (Art. 10.2.B LOUA)	
Densidad viv/Ha	32
Plazo de inicio y terminación VPP	El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. - El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la finalización de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. - El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUS - R2
Superficie	36.500,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	SECTORIZADO
Reservas de VPP	30 % sobre Edificabilidad
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	RESIDENCIAL
Nivel de Densidad Edificabilidad	MEDIA 30/50 viv/Ha 0,40 m ² /m ² s
Global	
Área de Reparto	AR - 1
Aprovech. Medio	0,370000 ua/m ² s
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Media dotacional	0,37 m ² s dot/m ²
Criterios Directrices	El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana El sector quedará limitado mediante un viario de borde perteneciente a al sector SUS-R2 El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación. Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación. -Se respetarán los límites marcados por la ley 8/2001 de carreteras de Andalucía o normativa que le sustituya.
Ordenación detallada (según art. 17)	Dotaciones Locales: 5.402,00 m ² (37 m ² s/100m ²) - Espacios libres: 3.650,00 m ² (25 m ² s/100m ²) - Equipamientos: 1.752,00 m ² (12 m ² s/100m ²)

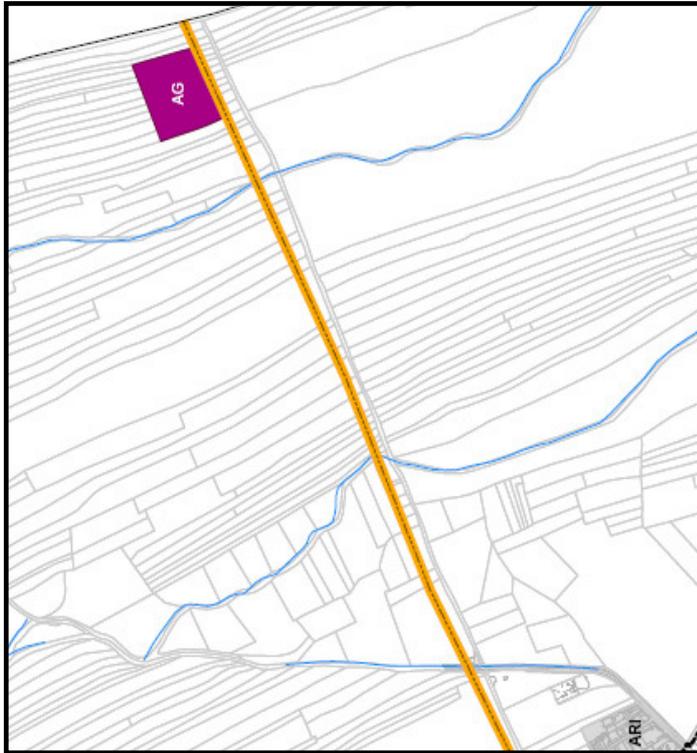
00194229

Previsiones de Actuación:	Compensación (privada)
Programación y Gestión	Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación/Reparcelación
Plazos	- plazo máx. para la ordenación detallada: 6 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 8 años.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUS - I1
Superficie	25.147,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	SECTORIZADO
Reservas de VPP	—
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	INDUSTRIAL
Nivel de Densidad Edificabilidad Global	—
	0,64 m ² /m ²
Área de Reparto	AR - 2
Aprovech. Medio	0,372702 ua/m ²
DETERMINACIONES POR MENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Media dotacional	0,22 m ² dot/m ²
Criterios y Directrices	<p>El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana</p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.</p> <p>Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.</p> <p>Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.</p>
Ordenación detallada (según art. 17)	<p>Dotaciones Locales: 3.520,58 m² (14% superficie del sector)</p> <p>- Espacios libres: 2.514,70 m² (10% superficie del sector)</p> <p>- Equipamientos: 1.005,88 m² (4% superficie del sector)</p>

00194229

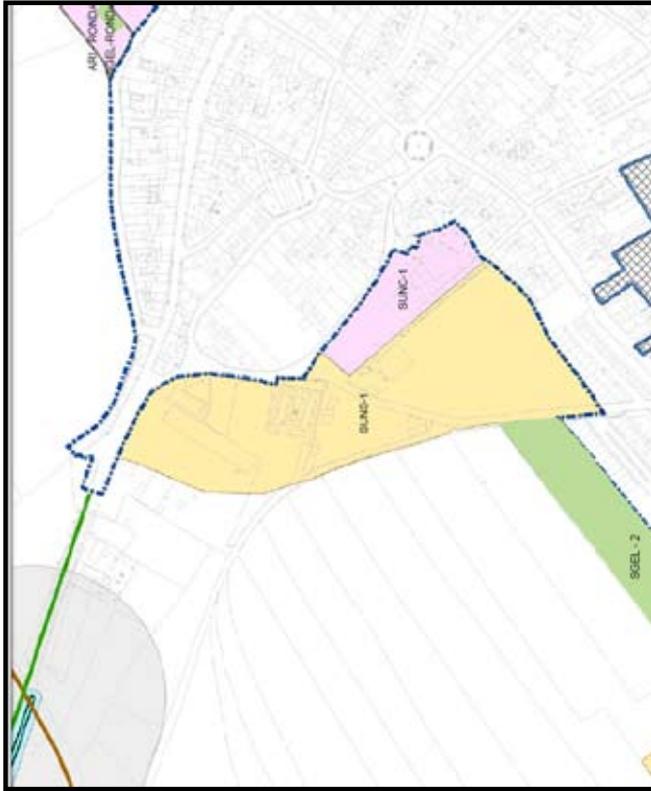


SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUS – AG
Superficie	20.660,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	SECTORIZADO
Reservas de VPP	---
Sistemas Generales	No posee ningún Sistema General, ni adscrito ni incluido.
Uso Global	INDUSTRIAL/AGROPECUARIO
Nivel de Densidad Edificabilidad Global	0,64 m ² /m ² s
Área de Reparto	AR – 2
Aprovech. Medio	0,372702 ua/m ² s
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2.A LOUA)	
Media dotacional	0,22 m ² s dot/m ²
Criterios y Directrices	El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras precisas para garantizar su correcto funcionamiento. El desarrollo del sector se vincula a la obras de ampliación de la EDAR actual, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación. Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.
Ordenación detallada (según art. 17)	Dotaciones Locales: 2.892,40 m ² (14% superficie del sector) - Espacios libres: 2.066,00 m ² (10% superficie del sector) - Equipamientos: 826,40 m ² (4% superficie del sector)
Previsiones de Programación y Gestión	Sistema de Actuación: Compensación (privada) Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación/Reparcelación Plazos - plazo máx. para la ordenación detallada: 6 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 8 años.

00194229

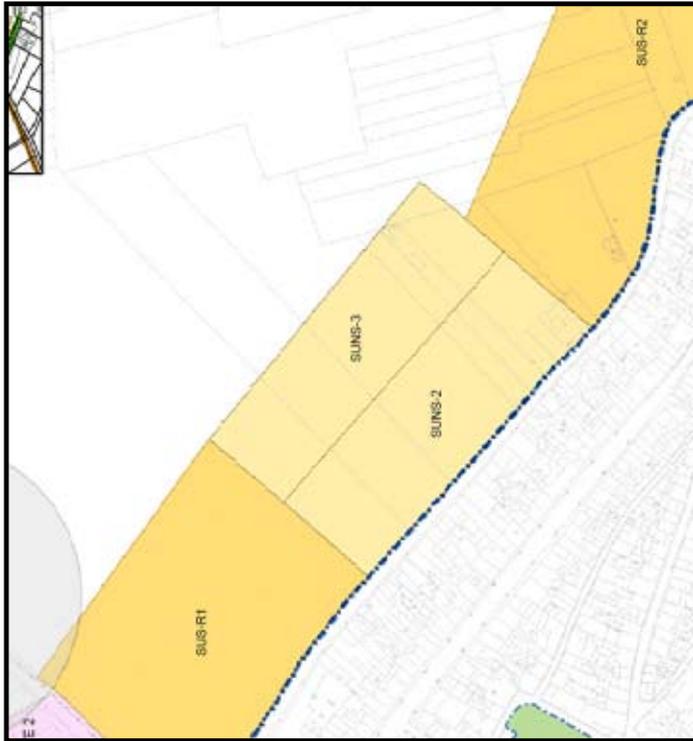
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUS - 12
Superficie	601.841,38 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	SECTORIZADO
Reservas de VPP	--
Sistemas Generales	
Identificación:	SGEL-1 (Cargados al sector por convenio)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	4.022,29 m ²
Identificación:	SGEL-2 (Cargados al sector por convenio)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	11.002,66 m ²
Identificación:	SGEL-3 (Cargados al sector por convenio)
Tipo o Uso:	Espacios libres
Cuantificación:	64.413,09 m ²
Uso Global	INDUSTRIAL/TERCIARIO
Nivel de Densidad	--
Edificabilidad	0,52 m ² /m ²
Global	
Área de Reparto	AR - 3
Aprovech. Medio	0,459367 ua/m ²
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS (Art. 10.2-A LOUA)	
Media dotacional	0,27 m ² dot/m ²
Criterios	- Será preceptivo la realización de una vía de servicio paralela a la HU-4102, de tal forma que distribuya el tráfico por el interior del mismo.
Directrices	- Será obligatorio la ejecución de una glorieta de segregación de 2 carriles y 20 metros de diámetro para dar acceso al sector, tal y como se recoge el estudio de tráfico realizado. Previa a la realización de dicha glorieta se tendrá que solicitar la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.
	- Será obligatorio la reserva de suelo para el acceso norte establecido en el estudio de tráfico.
	- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana
	- El desarrollo del sector se vincula a la obra de ejecución de una nueva EDAR, que tendrán que estar finalizadas y preparadas para su correcto funcionamiento antes del otorgamiento de las licencias de ocupación.
	- Será necesario contar con la autorización de vertido de la administración competente en materia de aguas, de manera previa a que comience la ocupación.
	- Previa al desarrollo del sector, y a cargo de los promotores, se deberá realizar un estudio de tráfico del enlace de la A-49 con la HU-4102, proyectando y mejorando la capacidad del enlace existente. El proyecto se presentará en la Dirección General de Carreteras.
	- Previa a la ejecución de cualquier obra y/o construcción en la zona de policía, se deberá obtener autorización de la administración competente en materia de aguas. Para el desarrollo posterior del sector, el Ayuntamiento deberá solicitar informe sectorial a dicho organismo.
	- Se remitirá a la Dirección General de Carreteras los Planes Parciales para que realicen su correspondiente informe.
	- El acceso al sector se realizará sobre la carretera HU-4102, no pudiéndose bajo ningún concepto realizarse de forma directa a la autopista A-49 ni a ningún elemento del enlace.

<p>- Las cargas urbanísticas del sector serán las establecidas con carácter general para los suelos sectorizados además del aporte monetario recogido en el convenio establecido para tal fin, con los que se hará frente a los gastos de expropiación y urbanización de los sistemas generales de espacios libres SGEL-1 y SGEL-2, y los gastos de urbanización del SGEL-3. Además de la cesión gratuita del SGEL-3 (zona de no edificación paralela a la A-49)</p> <p>- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se realice los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, obligándose a establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en las normativas vigentes.</p> <p>- El sector localizará los Sistemas Locales de Espacios Libres obligatoriamente tal y como se recoge en el plano de ordenación estructural para salvaguardar las especies protegidas encontradas en el sector, tal y como nos indican en el segundo estudio florístico realizado.</p>	<p>Dotaciones Locales: 84.257,80 m² (14% superficie del sector)</p> <p>Espacios libres: 60.184,14 m² (10% superficie del sector)</p> <p>Equipamientos: 24.073,66 m² (4% superficie del sector)</p>
<p>Ordenación detallada (según art. 17)</p>	
<p>Previsiones de Sistema de Actuación: Compensación (privada)</p> <p>Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial de Ordenación/Reparcelación</p> <p>Plazos</p> <ul style="list-style-type: none"> - plazo máx. para la ordenación detallada: 2 años. - plazo máx. para la ejecución del ámbito: 4 años. 	



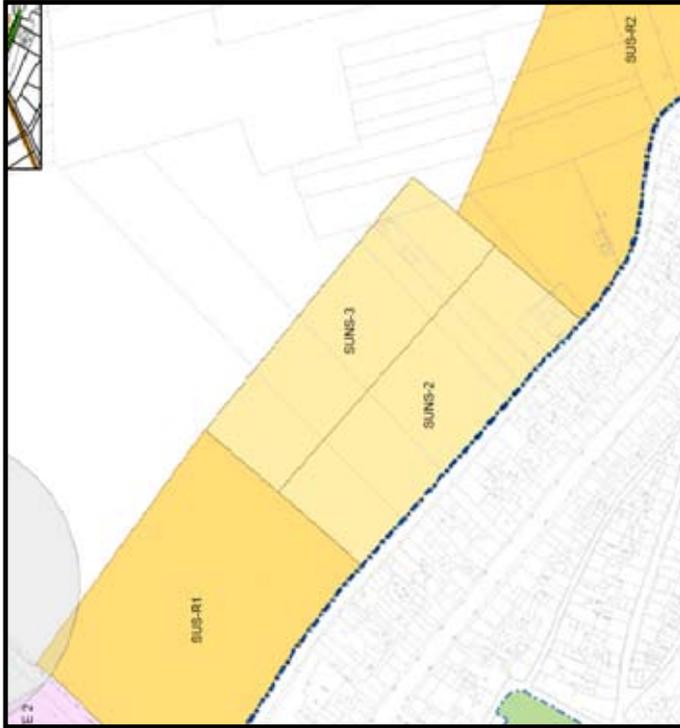
ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNCS - 1
Superficie	28.702,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	NO SECTORIZADO
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO
Cond. Sectorización	<p>La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p> <p>La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución</p> <p>La superficie mínima de los sectores será de 10.000 m².</p> <p>El sistema de gestión será el de compensación.</p> <p>La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y conectando con el viario que desemboca en los SSGG espacios libres propuestos</p> <p>La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización de la totalidad de los suelos sectorizados residenciales propuestos en este Plan General, siempre que se cumpla la Norma 45 del POT, relativa a los crecimientos</p> <p>La sectorización de este sector en el tiempo irá vinculada a lo establecido en el artículo 45 del POT.</p> <p>Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.</p> <p>No se tiene previsto incluir ni adscribir SSGG</p>

00194229



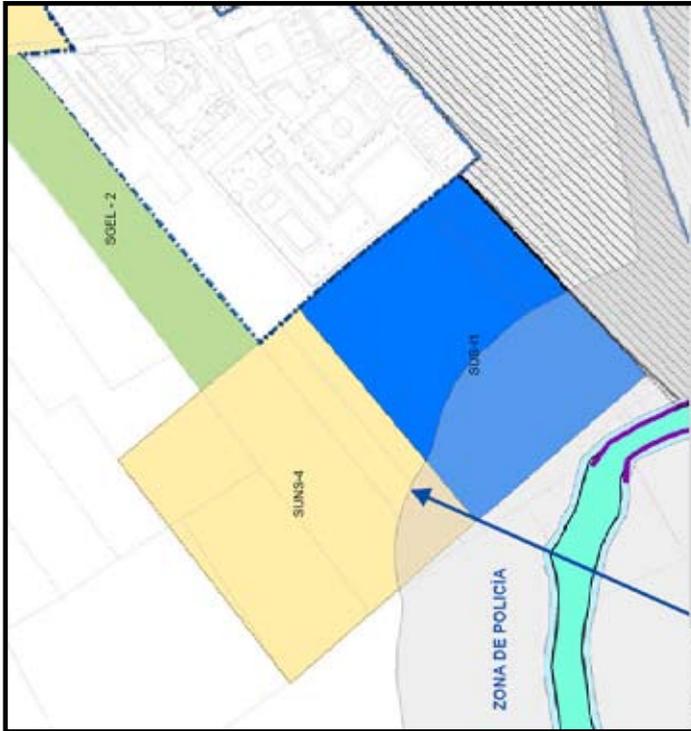
ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNS - 2
Superficie	14.680,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	NO SECTORIZADO
Usos incompatibles	INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO
Cond. Sectorización	<p>La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p> <p>La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución</p> <p>La superficie mínima de los sectores será de 7.000 m².</p> <p>El sistema de gestión será el de compensación.</p> <p>La urbanización prevista deberá mantener un vial de borde, evitando las traseras de viviendas y potenciando el valor de los espacios verdes bien ubicados.</p> <p>La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del SUNS-1.</p> <p>La sectorización de este sector en el tiempo irá vinculada a lo establecido en el artículo 45 del POT-A.</p>
	<p>Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.</p> <p>No se tiene previsto incluir ni adscribir SSGG</p>

00194229



ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNS - 3
Superficie	14.621,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	NO SECTORIZADO
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO
Cond. Sectorización	La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución La superficie mínima de los sectores será de 7.000 m ² . El sistema de gestión será el de compensación. La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y potenciando el valor de los espacios verdes bien ubicados. La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del SUNS-2. La sectorización de este sector en el tiempo irá vinculada a lo establecido en el artículo 45 del POT-A. Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas. No se tiene previsto incluir ni adscribir SSGG

00194229



ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Denominación	SUNS - 4
Superficie	28.816,00 m ²
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (Art. 10.1 LOUA)	
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de suelo	NO SECTORIZADO
Usos Incompatibles	RESIDENCIAL
Cond. Sectorización	<p>La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p> <p>La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución</p> <p>La superficie mínima de los sectores será de 10.000 m².</p> <p>El sistema de gestión será el de compensación.</p> <p>La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de naves.</p> <p>La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del sector industrial SUS-11 propuesto en este Plan General, siempre que se cumpla la Norma 45 del POT, relativa a los crecimientos</p> <p>Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector, previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.</p> <p>No se tiene previsto incluir ni adscribir SSGG</p>

00194229

APROVECHAMIENTOS MEDIOS

Suelos Urbanizables Sectorizados.

AREAS DE REPARTO (SECTORES)	APROV. MEDIO DE CADA AREA (uau)	APROV. MEDIO AREAS (uau)	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS(%)
AR-1 (SUS-R1/SUS-R2)	0.370000	0.400690	-8.29%
AR-2 (SUS-I1/SUS-AG)	0.372702	0.400690	-7.51%
SUS-I2 (INDUSTRIAL-TERCIARIO)			
AR-3 (SUS-I2)	0.459367	0.400690	+12.77%

Suelos Urbanos No Consolidados.

AREAS DE REPARTO (SECTORES)	APROV. MEDIO DE CADA AREA (uau)
AR-4 (ARI RONDA NORTE)	0,480384
AR-5 (ARI RONDA NORTE 2)	0,592463
AR-NC1 (SUNC-1)	0,462500
AR-NC 2 (SUNC-2)	0,185000
AR-NC 3 (SUNC-3)	0,185000
AR-NC 4 (SUNC-4)	0,120000
AR-NCAT (SUNC-AT)	0,712250

Huelva, 11 de junio de 2021.- El Delegado, José Manuel Correa Reyes.